

## **Einfamilienhaus in Siedlungslage mit 3 Zimmern und individuell ausbaubarem Dachgeschoß**



1

**Objektnummer: O2100162913**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2431 Klein-Neusiedl
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 272,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,20
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

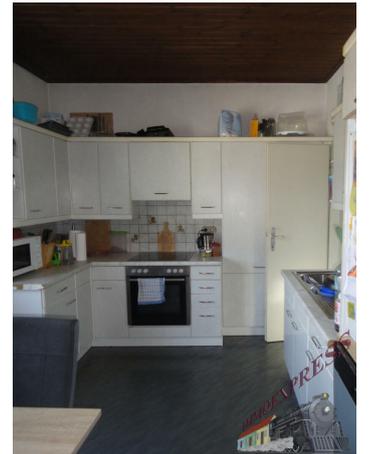


**Helmut Schuster**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4











## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer kleinen Siedlung, welche fast ausschließlich von Anrainern befahren wird, nahe der A4 (ca. 5 Autominuten). Auf dem 630m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück befindet sich das im Jahr 1968 errichtete Haus. Es wurde 2010 renoviert (Einbau Lärmschutzfenster aus Kunststoff inkl. Außenrollläden, Wärmeschutzdämmung und Erweiterung um einen ca.10m<sup>2</sup> großen Wintergarten).

Weiters befindet sich ein kleines Nebengebäude für Gartengeräte und Gartenmöbel auf dem Grundstück. Zur Bewässerung steht ein eigener Brunnen mittels vorbereitetem Gartenbewässerungssystem zur Verfügung!

Das voll unterkellerte Haus wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet. Das Dach ist mit Welleternit gedeckt. Aufgeteilt auf ca. 78m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich im EG 3 Zimmer sowie Küche mit Essplatz.

Im Obergeschoß (Rohbauzustand) gibt es die Möglichkeit auf ca. 48m<sup>2</sup> weitere 2 Zimmer und 1 Badezimmer nach den eigenen Vorstellungen fertig zu stellen.

Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung und Radiatoren.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß: Zugang über Wintergarten (ca. 10m<sup>2</sup>), über ein paar Treppen erreicht man den Vorraum, WC, Bad mit Badewanne, großes Wohnzimmer (ca.22m<sup>2</sup>), große Küche mit Essplatz (ca. 15m<sup>2</sup>), Schlafzimmer, Kinderzimmer

Obergeschoß: 2 Zimmer im Rohbauzustand individuell gestaltbar mit Platz für ein Bad.

Keller: 4 Kellerräume

Für einen kleinen PKW gibt es eine an das Haus angebaute Garage (ca. 26m<sup>2</sup>) mit Durchgang zum Gartenbereich (kann alternativ als Einstellraum genutzt werden).

Umgebung/Entfernung:

Der Ort Klein Neusiedl liegt nur 15 Autominuten von Wien entfernt.

Nur 5 Autominuten zur Autobahn A4 oder in 10 Minuten am Flughafen Wien-Schwechat.

Kindergarten, Kinderkrippe, Volksschule und Hort befinden sich in unmittelbarer Nähe ebenso ein Nahversorger inkl. Postpartner.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für nähere Details bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen Herr Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.

Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.