

## Gepflegtes Einfamilienhaus in optimaler Lage



\_DSC2562

**Objektnummer: O2100163178**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3702 Niederrußbach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	328,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	269.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kutschera**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 676 71 15 718  
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



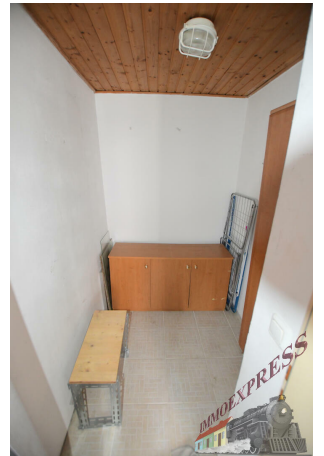
Termin zur









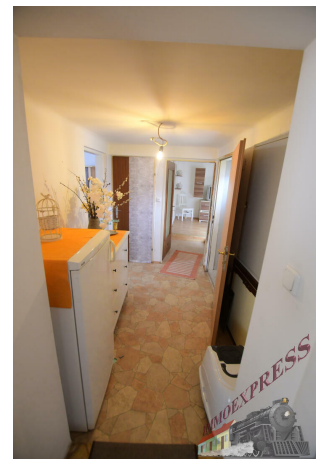




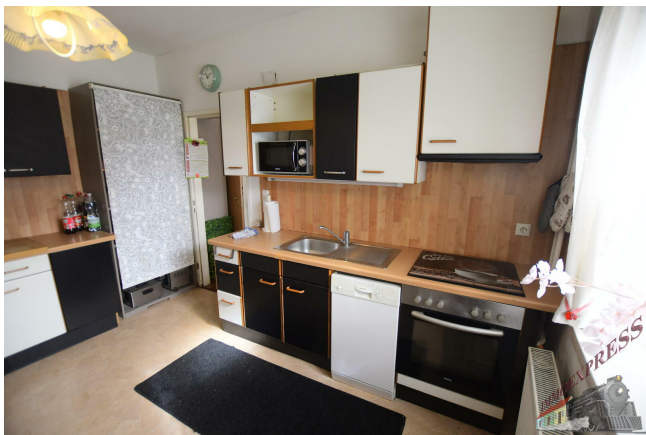


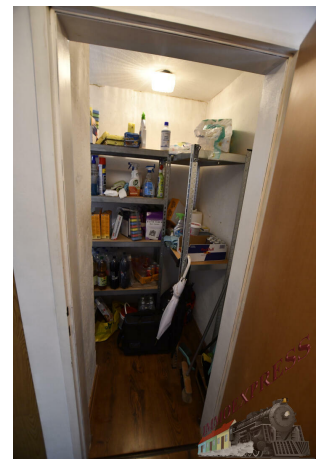
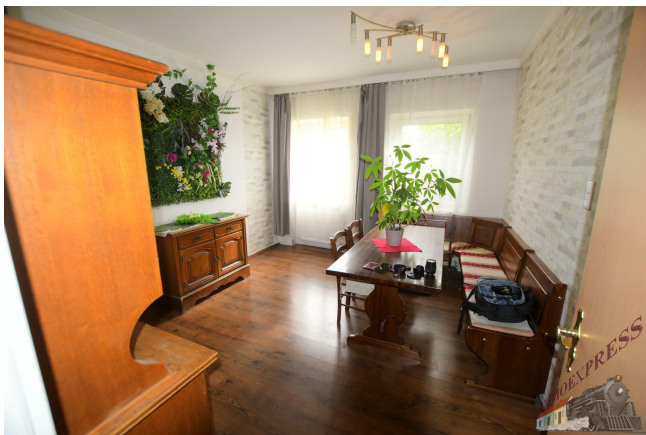


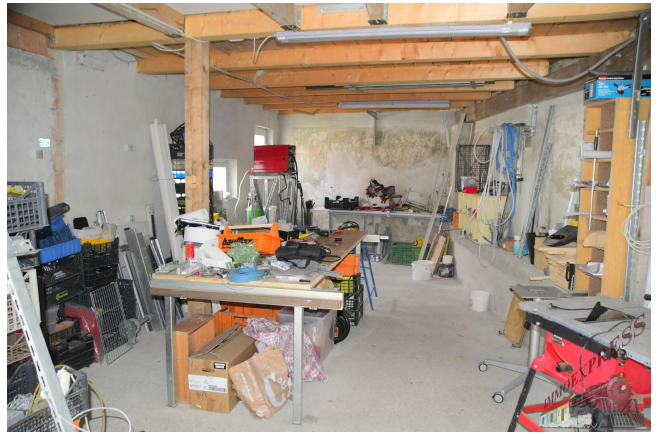


















## Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde mit viel Geschick und gut durchdacht zu einem Wohnhaus adaptiert. Die Lage zu den nächsten großen Städten macht es für viele Personen sehr interessant, auch für Pendler.

**Hollabrunn 17km**

**Stockerau 16km**

**Wien 45km**

Es gibt keinen Keller, aber dafür ist das Haus ebenerdig und somit auch für Rollstuhlfahrer geeignet.

Beheizt wird das Gebäude mit einer Pelletheizung und im Lager ist genug Vorrat für eine längere Zeit.

### **Aufteilung des Gebäudes:**

Vorraum, WC, Speis, Esszimmer/Stube, Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, Durchgang, Schlafzimmer, 4 weitere Zimmer (eines davon mit einem begehbaren Schrankraum), zweites WC, sowie ein Badezimmer mit Wanne.

Im Außenbereich finden Sie eine Werkstatt/Garage, den Heizraum samt Pellet Lager, sowie 2 weitere Lagerräume.

Der Garten ist zur Gänze uneinsehbar und auch ein Brunnen befindet sich im Garten!

Kaufpreis: 269.900,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Nebenkosten:

Grunderwerbsteuer (Kauf) 3,5%

Provision: 3% vom Gesamtkaufpreis zzgl. USt.

Vertragserrichtungskosten durch Notar (welche in der Regel zwischen 1,5% und 2% des Kaufpreises liegen)

Für weitere Informationen oder Besichtigungen, wenden Sie sich bitte an Herrn Michael

Kutschera unter 0676 711 57 18, oder per Mail an [m.kutschera@immo.express](mailto:m.kutschera@immo.express)

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift, der E-Mail Adresse und der Telefonnummer bearbeiten können.

(Alle Informationen basieren auf Angaben des Eigentümers und der erhaltenen Unterlagen).

Druckfehler vorbehalten.

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.