

**"Auf Winzers Spuren"**



01. EFH 2054 Haugsdorf - Außenfoto

**Objektnummer: 1626\_25750**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2054 Haugsdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	590,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 213,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

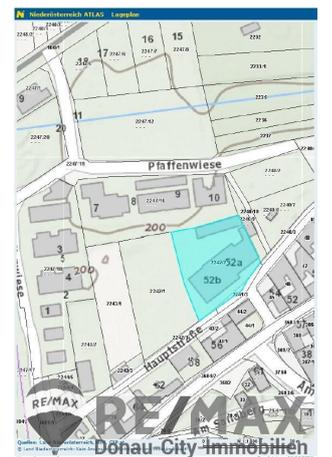
## Ihr Ansprechpartner



**akad.IM Franz Zöchmeister**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau







RE/MAX

Plan folgt in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!

RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

RE/MAX  
DCI  
Donau-City-Immobilien

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

# RE/MAX

Donau-City-Immobilien

GENERALI

## Objektbeschreibung

**"Auf Winzers Spur"** "Großzügiges Winzerhaus im Weinviertel" Das großzügige Haus befindet sich im malerischen Weinviertel, in Haugsdorf und wurde etwa 1970 errichtet und 1985 aufgestockt. Die Immobilie war zu Beginn der Wohn- und Arbeitsort eines Winzers. Wien ist in einer Autostunde zu erreichen. In die Bezirkshauptstadt Hollabrunn gelangen Sie in nur ca. 15 Minuten. Im Erdgeschoss erwarten Sie etwa 245 m<sup>2</sup> Lagerfläche sowie die Pellets- bzw. Holzheizung, die erst 2010 eingebaut wurde (Klasse F). Das fast unbegrenzte Platzangebot bietet Ihnen die Möglichkeit hier mit etwas Geschick vielen Träumen Gestalt zu geben. Garagen? Ein kleines „Trockendock“ für Boote oder ein Büro für die Selbstständigkeit? Wie beim Lotto ist hier fast alles möglich. Der Wohnbereich liegt im ersten Stock, der über Treppen erreicht wird. Hier stehen Ihnen etwa 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Diese teilen sich auf eine Küche, eine Bauernstube (Zugang auf Balkon), vier zentral begehbare Zimmer, zwei Badezimmer und zwei WCs auf. Zusätzlich sind noch eine Speis und ein weiterer Raum vorhanden. Über letzteren gelangen Sie über Stufen auf den Dachboden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die mehr als großzügig zugeschnittene Terrasse mit etwa 170 m<sup>2</sup>. Sie wollten schon immer ein Frühstücksei von der eigenen Hühnerfarm? Ein kleiner Hühnerstall macht's möglich. Auf Ihren grünen Daumen wartet zudem der etwa 595 m<sup>2</sup> große Garten. Eine wundervolle Gelegenheit für alle, die aus dem Trubel aussteigen wollen und das Besondere suchen. Vereinen Sie Wohnen und Arbeiten oder bringen Sie mehrere Parteien harmonisch unter ein Dach. Ihrer Fantasie ist kaum eine Grenze gesetzt. **Der Preis € 185.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 37.000,--/monatlich € 740,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 213.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw F  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 2.48  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor F  
Gesamtenergi  
eeffizienz: