

"Lady Sunshine"



1. Haus mit Vorgarten

Objektnummer: 1626_26229

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2011 Obermallebarn
Baujahr:	ca. 1993
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	280,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



akad. IM Günter Puschert

RE/MAX Dynamic
Landstraße 1/1
2000 Stockerau

H +43 676 38 33 022





















RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage
Haushalts-/Eigentumsversicherung



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"Lady Sunshine" Zum Verkauf gelangt ein südseitig ausgerichtetes Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten und einer Doppelgarage samt bepflastertem Vorplatz in Obermallebarn, nahe Stockerau. Beim Eintreten empfängt Sie eine wunderschöne Garderobe resp. Vorraum, mit großem Spiegel und erfrischend viel Platz - und Sie haben noch gar nicht den meisterlichen Einbauschränk entdeckt, eine Offenbarung - für Mäntel, Schuhe, Handtaschen. Zentral gelangen Sie von hier aus in alle Räume. Wohnzimmer und Küche südlich, beide Schlafzimmer sind nördlich gelegen. Helle Küche mit viel Ablagefläche und mit Zugang direkt ins Wohnzimmer. Das Wohnzimmer hat ebenfalls eine imposante Größe und Platz für den Essbereich, eine Relax-, eine Entertainment-Zone und den Ausgang auf die Terrasse, natürlich mit Markise ausgestattet. Es scheint unglaublich, es ist bereits November und Sie können noch immer bei Sonnenschein am Nachmittag Ihren Kaffee auf der Terrasse genießen. Als Besonderheit weist das Schlafzimmer einen begehbaren Schrank-Raum mit stylischer Schwingtür auf. Das dritte Zimmer kann als Kinderzimmer dienen, wird jedoch aktuell als home office verwendet. Das Bad wurde mit Eckbadewanne, Dusche und großem Fenster zum Lüften ausgestattet. Die Toilette ist getrennt vom Badezimmer. In den Keller kann vom Vorraum oder vom Garten aus gelangt werden. Insgesamt stehen 120m² Keller mit einer Raumhöhe von ca. 2,20m zur Verfügung. Der Großteil des Kellers ist verflies, alle Räume sind beheizt und haben Fenster, für die allesamt schmiedeeiserne Gitter zur Verfügung stehen. Das Haus kann auch vom Norden über die Doppelgarage oder den hinteren Eingang neben dem Gartenhäuschen betreten werden. Die Garage ist für 2 Autos konzipiert, es gibt Kraftstrom in der Garage, auf dem gepflasterten Vorplatz ist ebenfalls für Platz für 2 PKW. Geheizt wird mit Gas, es gibt eine Wasserenthärtungsanlage und einen Rasenroboter. Das Haus ist alarmgesichert, mit Blitzschutz ausgestattet und im Wohnbereich klimatisiert. Bitte beachten: Wie auf den Fotos ersichtlich gibt es Mauerfeuchte im Keller und damit eine zur Zeit stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des Kellers. Dadurch erklärt sich der niedrige Richtpreis. Sierndorf, Stockerau, Hollabrunn, alles in 5 bis 15 Minuten erreichbar und über die A22 sind Sie in 26 Minuten in Wien. Öffentlich: 850m/11 Minuten bis zur Bahn, ca. 400m/5 Minuten bis zur Busstation. **Der Preis NUR € 249.000,--*)** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 90.000,--/monatlich € 790,-- *)**Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:
Heizwä 98.0 k
rmebed Wh/(m²
arf: a)
Klasse C
Heizwä
rmebed
arf:
Faktor 1.55
Gesamt

energie
effizien
z:
Klasse C
Faktor
Gesamt
energie
effizien
z: