

**WEIHNACHTEN besinnlich! Familientraum in top Lage mit  
SAUNA, Salzwasserpool, Garage und Koi -Teich!**



Stetten\_22

**Objektnummer: O2100163606**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Stetten
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	275,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	603,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	719.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

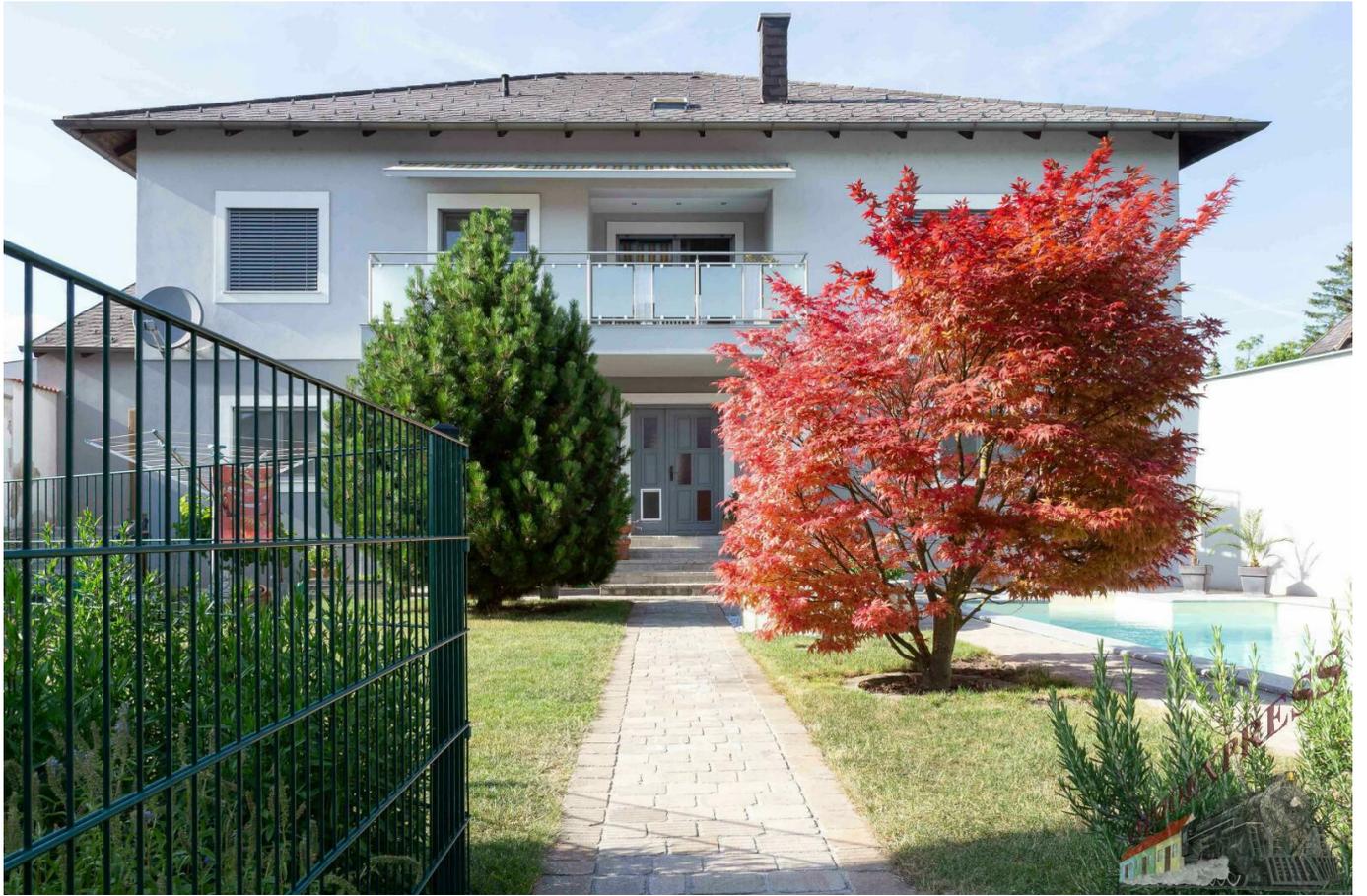


**Nikoletta Grosz, BA**















## Objektbeschreibung

### **Besinnliche Weihnachten und die ersten Geschenke bereits in Ihrem neuen zu Hause!**

Ein wunderschön gepflegter Garten, Salzwasser-Pool und ein kleiner Koi-Teich. Gesamtgrundstück mit idealer Größe (ca. 605 m<sup>2</sup>), ein Einfamilienhaus mit einer Terrasse, einem Balkon mit Aussicht, eine Garage, lichtdurchflutete Zimmer, gute Verkehrsanbindung (Bushaltestelle) - das sind nur einige Highlights dieses einzigartigen Immobilie!

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigentum!

RUHIGES LANDLEBEN NÄHE WIEN wird hier großgeschrieben!

### **Hard Facts:**

- Grundstück gesamt Fläche ca. 603 m<sup>2</sup>
- Widmung: Bauland Kern- Gebiet

### **Haus 1**

- Garage mit direkten Zugang zum Haus
- ca. 275 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Terrasse (15 m<sup>2</sup>) mit Weitblick
- hauseigener Koi - Teich
- Salzwasser - Pool
- gepflegter Garten
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Heizung: Ölheizung - zentral mit Radiatoren und Fußboden

Das Haus ist 1988 errichtet worden. Die Fassade, die Fenster (3-fach Verglasung) inkl. Raffstore, mehrfach verriegelbare Sicherheitseingangstür, 3-fach verglaste Terrassenschiebetür, Terrasse, das Badezimmer, das Schlafzimmer, WC im OG- und UG, der Vorraum im OG, das Pool inkl. Pool-Technikhütte wurden in den letzten Jahren nach Angaben der Eigentümer erneuert.

Die Immobilie liegt nur 10 Autominuten von der Stadtgrenze-Wien entfernt und kann durch die Autobahnanbindung S1 Korneuburg/Ost erreicht werden. Im Ort gibt es 3 Ärzte, Friseur, Volksschule, Kindergarten sowie öffentliche Busanbindung. Für die kulinarische Versorgung sorgen ein Restaurant sowie Heurigenbetriebe.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin noch HEUTE unter 0676 5573275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nikoletta Grosz, BA

Immoexpress Wien/ Niederösterreich

**Nebenkostenübersicht:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

1,5% + 20% USt. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter der Immo-Express.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

**Rechtlicher Hinweis:** Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.

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