

**1349 m2 Grund - 6 Wohneinheiten- 2 Einfahrtmöglichkeiten-
top Lage!**



IMG_5604

Objektnummer: O2100163662
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Stetten
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	375,00 m ²
Gesamtfläche:	1.349,00 m ²
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Infos zu Preis:	

auf Anfrage

Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

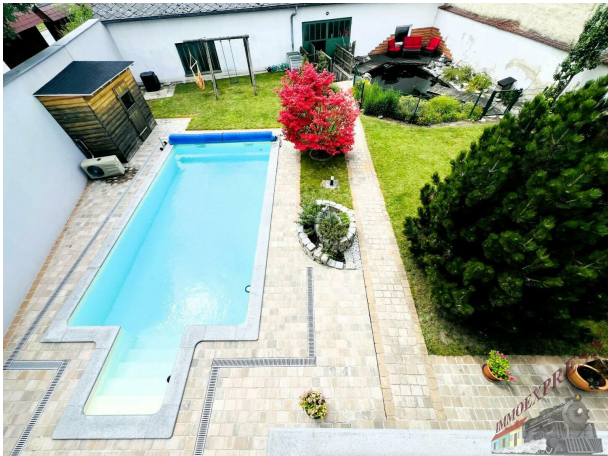
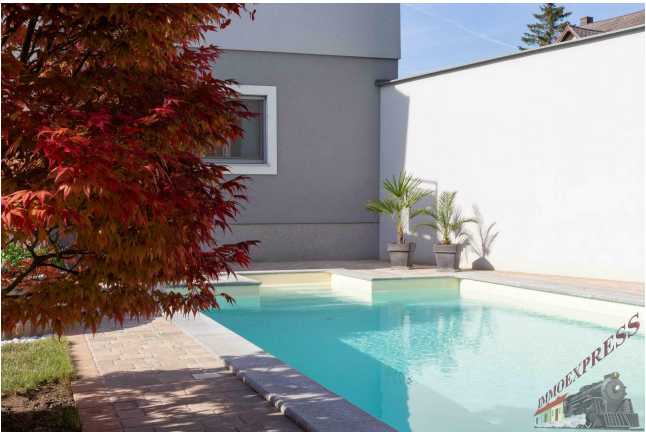
Ihr Ansprechpartner

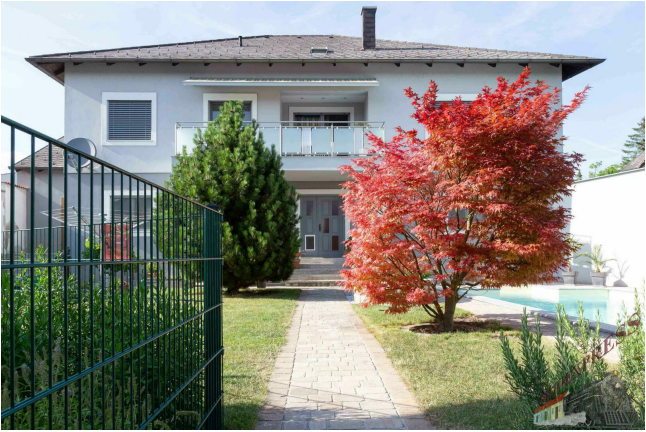


Nikoletta Grosz, BA

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4



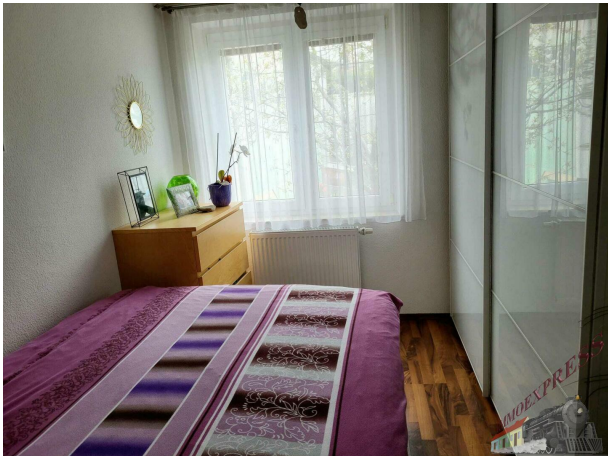
















Objektbeschreibung

EINMALIG!!

Ein wunderschön gepflegter Garten, Salzwasser-Pool und ein kleiner Koi-Teich. Gesamtgrundstück mit einzigartiger Größe (1349 m²), ein Einfamilienhaus mit einer Terrasse, einem Balkon mit Aussicht, einer Garage, lichtdurchfluteten Zimmern, gute Verkehrsanbindung (Bushaltestelle). Ein zweites Einfamilienhaus (saniert und renoviert im Jahr 2011) und sogar noch ein Altbestand mit ca. 134 m² verbauter Fläche - das sind nur einige Highlights dieses einzigartigen Grundstücks mit Möglichkeiten für mehrere Familien!
6 Wohneinheiten möglich!

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigentum!
RUHIGES LANDLEBEN NÄHE WIEN wird hier großgeschrieben!

Hard Facts:

- Grundstück gesamt Fläche 1349 m²
- Widmung: Bauland Kern- Gebiet
- kann auf 2 Parzellen geteilt werden
- bei einer Mindestgröße von 1000 m² sind derzeit 6 Wohneinheiten in Stetten möglich

Haus 1

- Garage mit direktem Zugang zum Haus
- ca. 275 m² Nutzfläche
- Terrasse (15 m²) mit Weitblick
- hauseigener Koi - Teich
- Salzwasser - Pool (7x4 Meter) mit Wärmepumpe beheizbar
- gepflegter Garten
- Kachelofen von Küche aus beheizbar durchgehend auch im Wohnzimmer
- Heizung: Ölheizung - zentral mit Radiatoren - teilweise Fußbodenheizung (Küche, Bad, Vorraum, WC)
- Sauna
- 7 Zimmer + Küche inklusive Essbereich (Ausgang Terrasse)

Haus 2

- Altbestand (Baujahr 1967)
- ca. 134 m² verbaute Fläche
- eigener Zugang zum Haus
- teilweise unterkellert
- Ölheizung
- Garten

Haus 3

- ca. 100 m² Nutzfläche

- saniert und renoviert im Jahr 2011
 - Heizung: Ölheizung - zentral mit Radiatoren
 - Garten
 - Garage/ Schuppen + Werkstatt
- (Verbaute Fläche ca. 191 m² mit div. Nutzungsmöglichkeiten.
Davon ca. 65 m² mit Geschoßdecke, der Rest offen hin zum Dach.)

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, B.A.
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.