

Familienidylle -Fertigteilhaus mit Pool und wunderbarer Aussicht auf das Weinviertel



20241107_125103

Objektnummer: O2100163723
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2191 Atzelsdorf
Baujahr:	2004
Wohnfläche:	136,63 m ²
Gesamtfläche:	984,00 m ²
Zimmer:	5
Keller:	90,54 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	349.500,00 €
Infos zu Preis:	

fix

Provisionsangabe:

3 Provision % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Manuela Kebhart

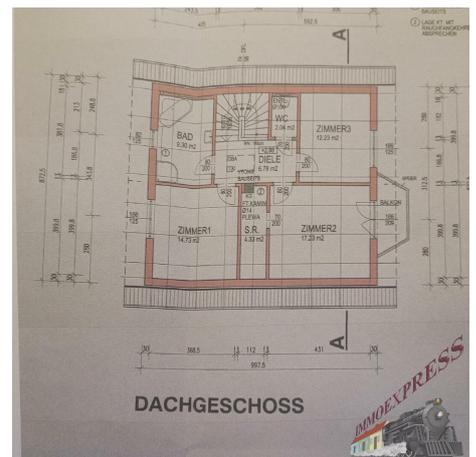
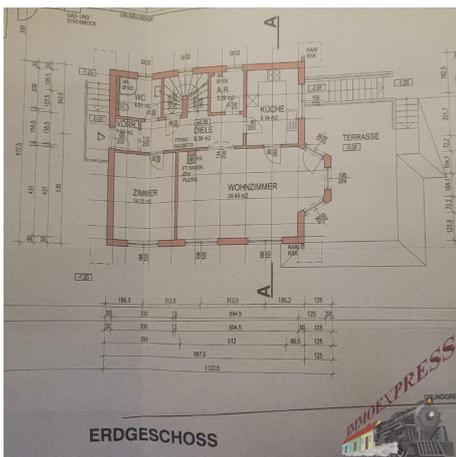
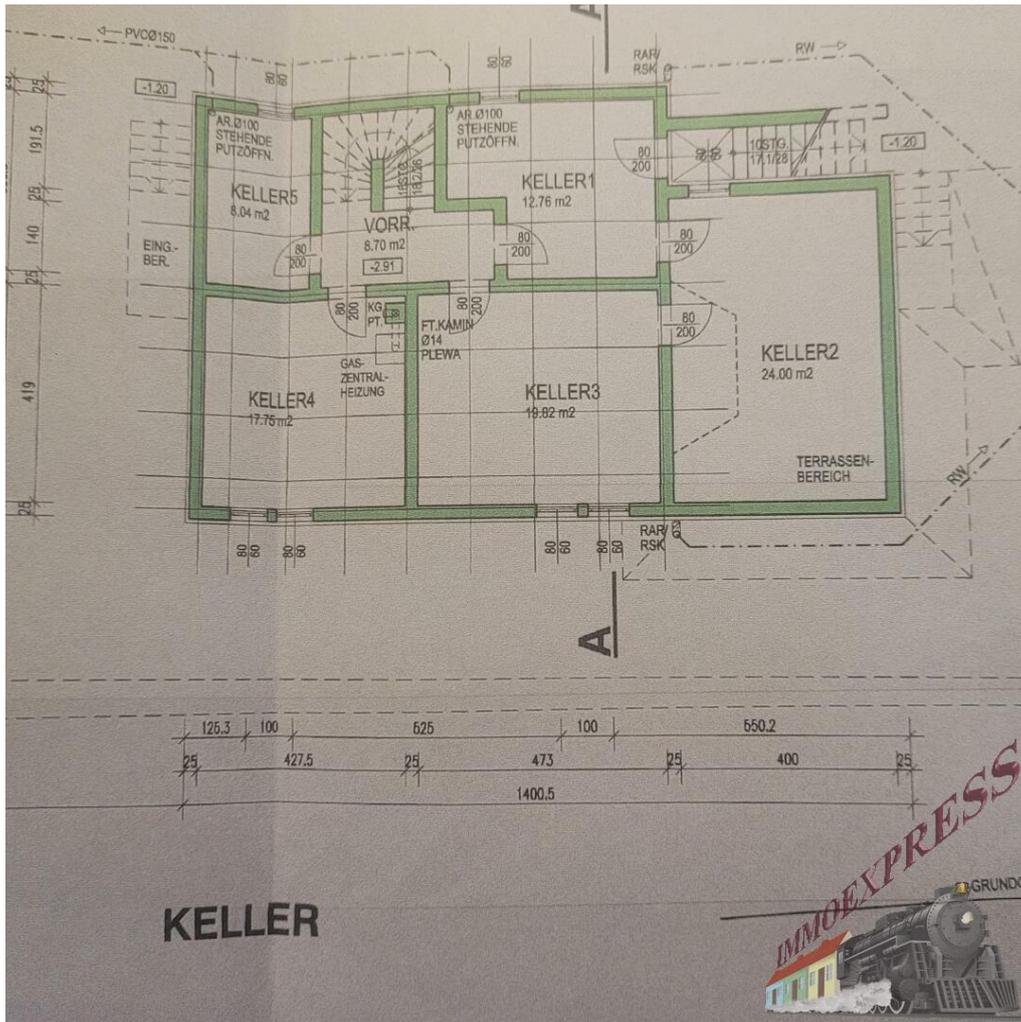
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien











Objektbeschreibung

Familienidylle in Atzelsdorf

Dieses Fertigteilhaus (Fa. Marles) kombiniert eine ruhige Lage mit einer guten Verkehrsanbindung. Es bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für Familien, die Natur und Privatsphäre schätzen, aber nicht auf die Nähe zu Wien verzichten möchten.

Hier eine Übersicht der Highlights und Vorzüge:

Allgemeine Informationen:

Baujahr: 2004

- **Lage:** Ruhig gelegen mit traumhafter Aussicht über das Weinviertel, ideal für Familien. Dennoch zentral:
 - **3 km** zur A5 (Richtung Wien oder Drasenhofen).
 - **10 Minuten** nach Mistelbach.
 - **5 Minuten** nach Gaweinstal.
 - **25 Minuten** ins Einkaufszentrum G3.

Grundstück und Außenbereich

- **Uneinsichtiges Pool** mit Poolabdeckung – perfekt für Privatsphäre.
- **Schönes Panorama:** Blick über das Weinviertel.
- **Gestaltungsoptionen:** Die Terrasse kann individuell gestaltet werden; Fliesen sind bereits vorhanden.

Innenbereich

Dachgeschoss:

- **3 Zimmer**
- **1 Bad**
- **1 separates WC**

Erdgeschoss:

- Großzügiges **Wohnzimmer**
- Offene **Küche mit Essbereich**
- **Arbeitszimmer**
- **Abstellraum**

- **WC**
- **Vorzimmer**

Keller:

- **5 Räume** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ein Zimmer bereits als **Saunabereich** ausgebaut; Eine Sanierung dieses Bereichs ist notwendig - Erweiterung zu einem Wellnessbereich möglich.

Kaufpreis € 349.500.-

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer und der Kommunalbehörde mitgeteilt.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5% v. Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% v. Kaufpreis

Kaufvertragserrichtung: 1,5% zzgl. 20% USt.

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Manuela Kebhart
unter 0676/4328397
oder per Mail: m.kebhart@immo.express
zur Verfügung.

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.