

## Charmante Doppelhaushälfte – Ihr neues Zuhause wartet!



1

**Objektnummer: O2100163779**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2041 Hetzmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,41 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	243,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	89,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,21
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

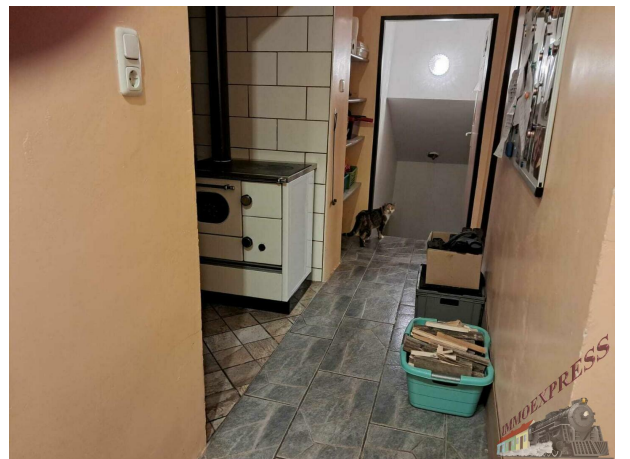
Verhandlungsbasis

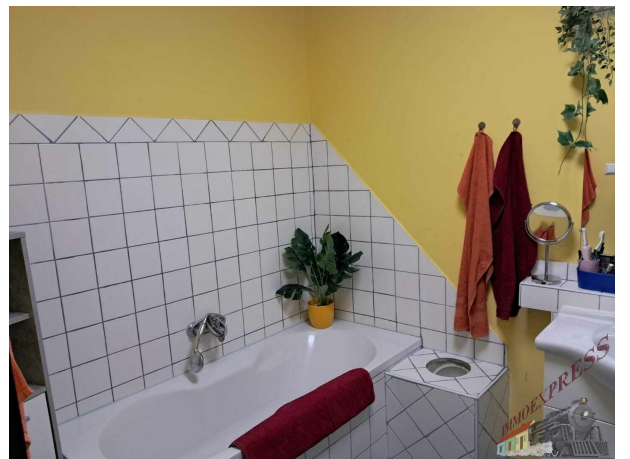
**Provisionsangabe:**

3 % zzgl. 20% MwSt.

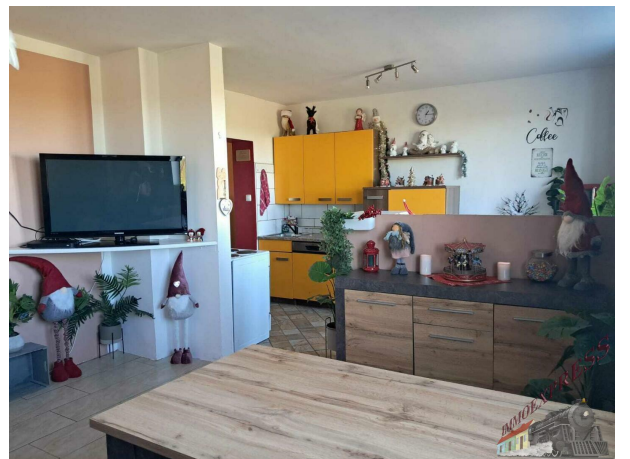
## Ihr Ansprechpartner













## Objektbeschreibung

Highlights der Immobilie:

- Wohnfläche: 3 helle Zimmer, ein Badezimmer, separates WC
  - Küche: Gemütliche Küche mit traditionellem Großmutterbackofen und praktischer Speis
  - Heizung: Zentrale Heizung mit Stückholz für wohlige Wärme
  - Brauchwasseraufheizung mit Strom (erspart das tägliche Einheizen, kann aber jederzeit umgestellt werden)
  - 300 Liter Brauchwasserboiler
  - Keller: Vollunterkellert – ideal für Stauraum und Hobbyräume
  - Weitere zweite Wohneinheit am Grundstück vorhanden (ca. 53 m<sup>2</sup>)
  - Dachgeschoss wäre grundsätzlich ebenfalls ausbaufähig
- Lage: Die Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung an die S3 sowie den nahegelegenen Bahnhof, der Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Umgebung ermöglicht. Die Bezirkshauptstadt Hollabrunn ist nur 9 km entfernt und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten.

Besonderheiten:

- Sofort bezugsbereit

Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1%

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft nach Tarif

Maklerhonorar 3,6 % inkl.Ust.

***WIR LASSEN SIE GARANTIERT NICHT IM REGEN STEHEN, SOLANGE SIE KEIN DACH ÜBER DEM KOPF HABEN!***

**UNSERE BITTE AN SIE:** Wir bieten Ihnen ein umfangreiches Immobilienangebot mit täglichen Neuerscheinungen und persönlichem Service. Das erfordert eine professionelle und individuelle Dienstleistung auf hohem Niveau. Deshalb bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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.