

**Sehr gut gelegenes Einfamilien bzw. Zweifamilienhaus in  
Oberolberndorf Nähe Stockerau**



IMG\_1555

**Objektnummer: O2200164596**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Oberolberndorf
<b>Baujahr:</b>	1946
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3 % zzgl. 20% MwSt.

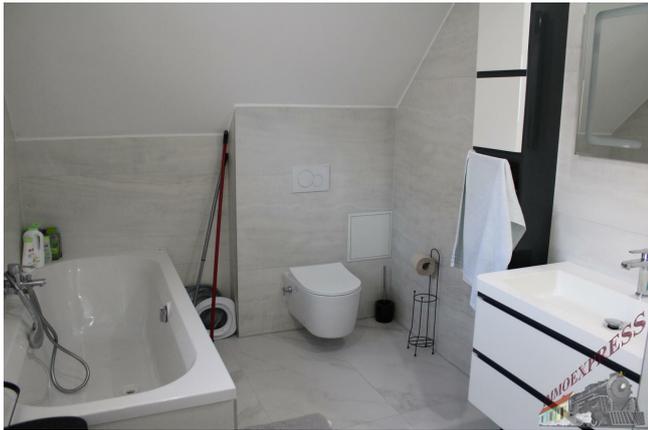
## Ihr Ansprechpartner

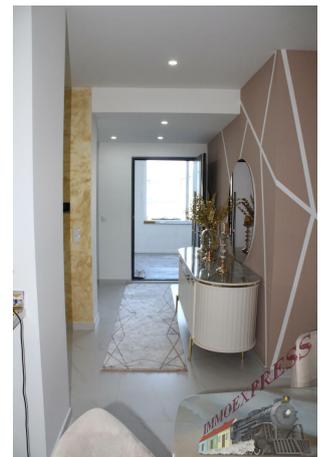
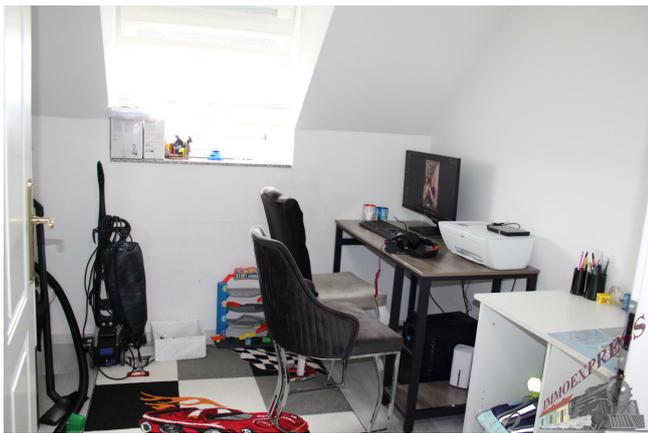






















## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive **Einfamilien- bzw. Zweifamilienhaus** anzubieten, welches sich in einer hervorragenden Lage befindet. Nur 400 Meter entfernt von der nächsten Bahnstation und in nur 2 Minuten erreichen Sie die Autobahnauffahrt. Das Haus wurde 2023 komplett saniert und ist voll möbliert sowie ausgestattet. Die moderne Heizung erfolgt über eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe.

Das Objekt bietet zwei Garagenboxen sowie vier zusätzliche Autoabstellplätze im Innenhof. Die Umgebung ist ideal für Naturliebhaber, da sich zahlreiche Grünflächen und die Donauauen in unmittelbarer Nähe befinden. Sierndorf, Stockerau und Korneuburg sind nur wenige Autominuten entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie Wien in ca. 20 Minuten.

### Übersicht

- Gesamtwohnfläche: 250 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 9
- Keller: 50 m<sup>2</sup>
- Lagerraum: 100 m<sup>2</sup>
- Garten 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße ca. 497 m<sup>2</sup>
- 2 Garagenboxen
- 4 Autoabstellplätze im Innenhof
- alles neuwertig ausgestattet mit 2 kompletten Küchen
- 100 m<sup>2</sup> Lagerraum
- 400 m zur Bahnstation

**Kaufpreis 679.000,-- Euro VB**

**Betriebskosten ca. monatlich 148,50 Euro**

**Heizkosten und Stromkosten monatlich gesamt ca. 350,-- Euro**

Dieses Haus bietet nicht nur viel Platz und eine moderne Ausstattung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Stadt und die Natur. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumhaus begeistern!

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller

- Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder [j.fuhrmann@immo.express](mailto:j.fuhrmann@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.