

**"++ Ruhig, Grün ++ Wien-Zentrum in 30 Minuten! ++"**



01. Einfamilienhaus 2111 Kleinrötz

**Objektnummer: 1626\_27228**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2111 Kleinrötz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 142,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Dominik Schreyer-Richtarz**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien



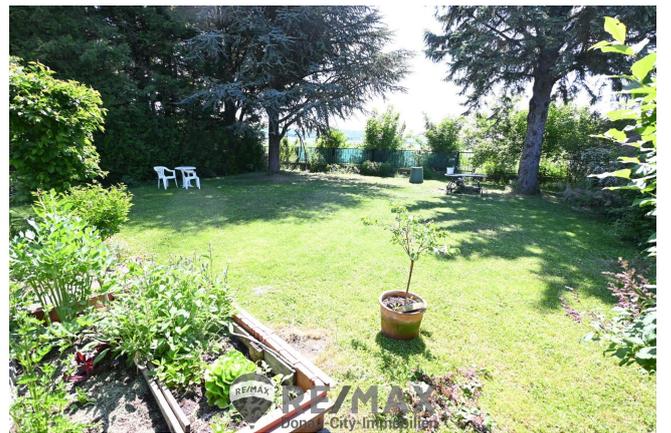




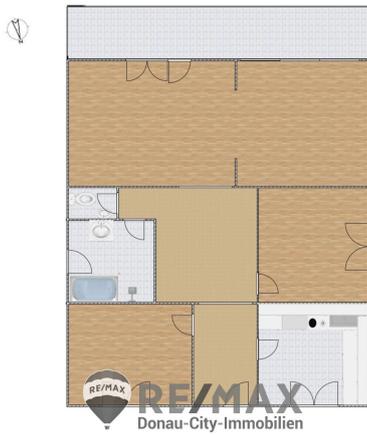












# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

**GENERALI**

## Objektbeschreibung

**"++ Ruhig, Grün ++ Wien-Zentrum in 30 Minuten! ++"**

Dachgeschoss ausbaubar!

Wer ein sehr gepflegtes und sofort bezugsfertiges Haus im Grünen, in sehr ruhiger Lage, und das nur eine halbe Autostunde entfernt vom Zentrum Wiens sucht, ist hier richtig!

Dieses Haus wartet ab sofort in der Siedlungsgasse in Kleinrötz, direkt neben Harmannsdorf, nordöstlich von Korneuburg, auf seine(n) neuen Eigentümer. Im Erdgeschoß gibt es zwei Schlafzimmer, eine Küche (voll ausgestattet inklusive Geräte), ein Badezimmer (mit Dusche und Badewanne), ein separates WC sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit großer Glasfront und Ausgang zur Sonnenterrasse Richtung Süden. Das Wohnzimmer kann bei Bedarf auch mit wenig Aufwand durch eine Zwischenwand in zwei Räume abgeteilt werden. Sämtliche Räume sind bequem zentral über den Vorraum zu erreichen, wo sich auch der Abgang zum Keller sowie Platz für einen Aufgang ins Dachgeschoß befinden.

Das Dachgeschoß kann bei Bedarf ausgebaut werden. Im Keller befinden sich zusätzlich zum Heiz- sowie dem Tankraum für die Ölheizung noch 4 weitere Räume, die alle über Fenster verfügen und somit ebenfalls (zB. als Hobbyräume) vielseitig genutzt werden können, sowie ein weiteres WC. Eine Garage gibt es nicht, jedoch neben dem Haus genügend Platz für ein Carport.

Kleinrötz ist durch die B6 sowie die S1 bestens angebunden. Korneuburg ist mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen, Wien Zentrum in nur ca. 30 Minuten. Weiters gibt es im Ort die Buslinien 857 und 858, somit ist man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nur ca. 15 Minuten am Bahnhof Korneuburg und in ca. 50 Minuten in Wien Zentrum. Den Großteil der Infrastruktur zu Deckung des täglichen Bedarfs sowie auch Kinderbetreuung und Schulen findet man im benachbarten Harmannsdorf. Ein detailliertes Lageexposé steht selbstverständlich zur Verfügung.

>>> [Hier geht's zu der interaktiven 360°-Tour](#)

**Der Preis NUR € 495.000,-- \*)**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 9.000,--/monatlich € 1.980--

\*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 142.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.7  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse C  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: