

# Hochwertiges Einfamilienhaus mit großer Dachterrasse und schönem Garten - gute Verkehrsanbindung



DSC\_0836

**Objektnummer: O2100165327**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,81 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	169,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	668.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Täubel**

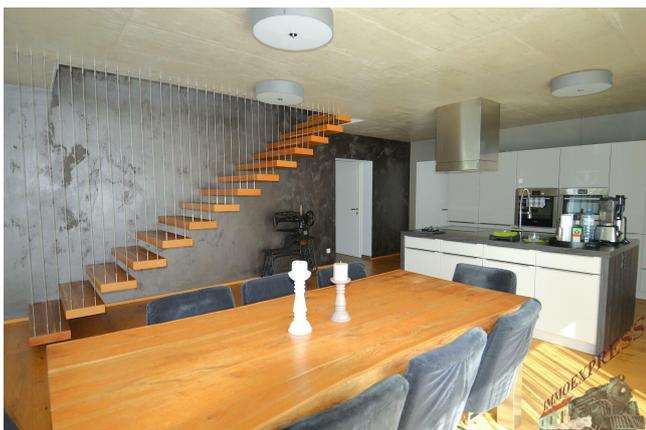
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 677 61 52 99 48  
F +43 (1) 688 02 74

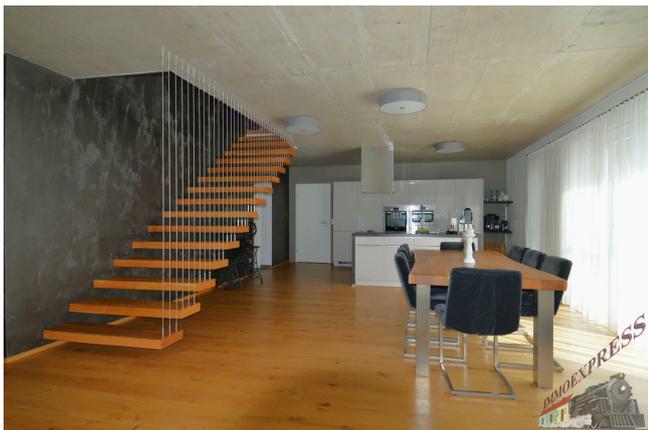
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur

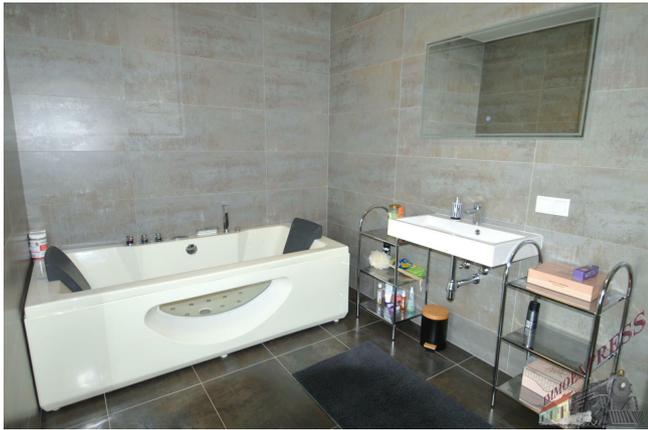
























## Objektbeschreibung

Hier haben Sie die Möglichkeit ein hochwertiges Einfamilienhaus mit moderner Architektur in sonniger Lage zu erwerben.

**Besonderheiten:**

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Ziegel- Massivbau
- 15 cm Vollwärmeschutz- Fassade
- überdachter Eingangsbereich/Carport
- großes Wohn-/ Esszimmer mit ca. 59,50 m<sup>2</sup>
- eigener Technik-/ Waschraum mit Entkalkungsanlage
- hochwertige Parkettböden
- Gartenhaus
- Dachterrasse mit ca. 45 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoß (ca. 69,69 m<sup>2</sup>):**

- Vorraum mit Garderobe
- Gäste- WC
- Abstellraum
- Technikraum
- großer Wohn-/ Essbereich mit Küche und Ausgang auf die Terrasse mit anschließendem Garten

**Obergeschoß (ca. 85,12 m<sup>2</sup>):**

- Galerie mit Sitzbereich und Gartenblick
- Büro
- Gäste- oder Kinderzimmer
- separates WC
- großes Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Whirlpool- Badewanne und Ausgang auf die Dachterrasse
- Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Badezimmer

**Umgebung:** Nahversorger und öffentliche Einrichtungen (KiGa, Schule, Post, Arzt, Apotheke) in unmittelbarer Umgebung.

**KAUFPREIS € 668.000,--**

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

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

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.