

## **Rohdiamant! Ideal für Familien**



20250311\_103003

**Objektnummer: O2100165347**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	86
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	601,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 253,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	438.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristin Schmidt Stohl**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4









## Objektbeschreibung

Die Lage ist ideal für Familien! Nahe dem Fischapark und fußläufig zum Bahnhof, Kindergarten und Schule. Das Haus ist sicher mit ein paar geschickten Handriffen zeitgemäß renoviert. An der Stelle erlaube ich mir mit Ihnen durchs Haus zu laufen: Zwei Badezimmer, zwei separate Toiletten, drei Schlafzimmer, Balkon, überdachte Terrasse, Keller und Garage bieten ausreichend Wohnraum.

### RAUMAUFTEILUNG:

#### EG:

- + geräumige Diele
- + separate Toilette
- + Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- + große helle Küche mit allen Geräten
- + Wohnzimmer mit gemütlichem Separee und Ausgang zur überdachten Terrasse und in den Garten

#### OG:

- + 3 Zimmer, davon eines mit Balkon
- + separate Toilette
- + Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken

**Die Fenster wurden im Dezember '22 erneuert. Im Jahr 2017 wurde eine neue Heizung eingebaut.**

Im Garten befinden sich ein Gewächshäuschen und ein Gartenhäuschen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter +43 (0) 664 4681750 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Kristin Schmidt Stohl Immoexpress Wien/Niederösterreich.

### 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.  
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.