

## Haus mit Seele und wunderschönem Garten



Ansicht

**Objektnummer: 960/72299**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2222 Bad Pirawarth
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	98,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	58,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	126,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,41
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg











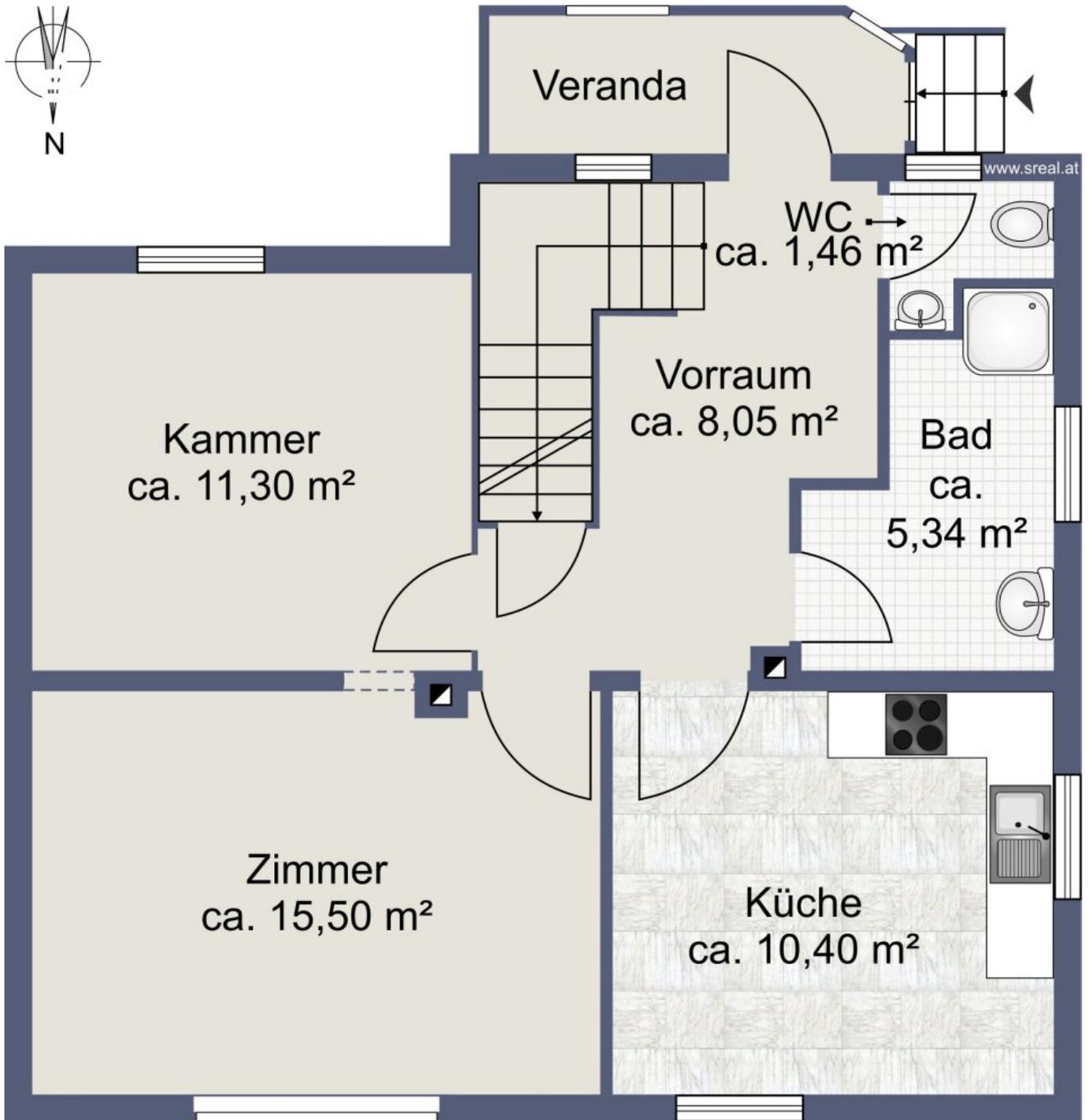




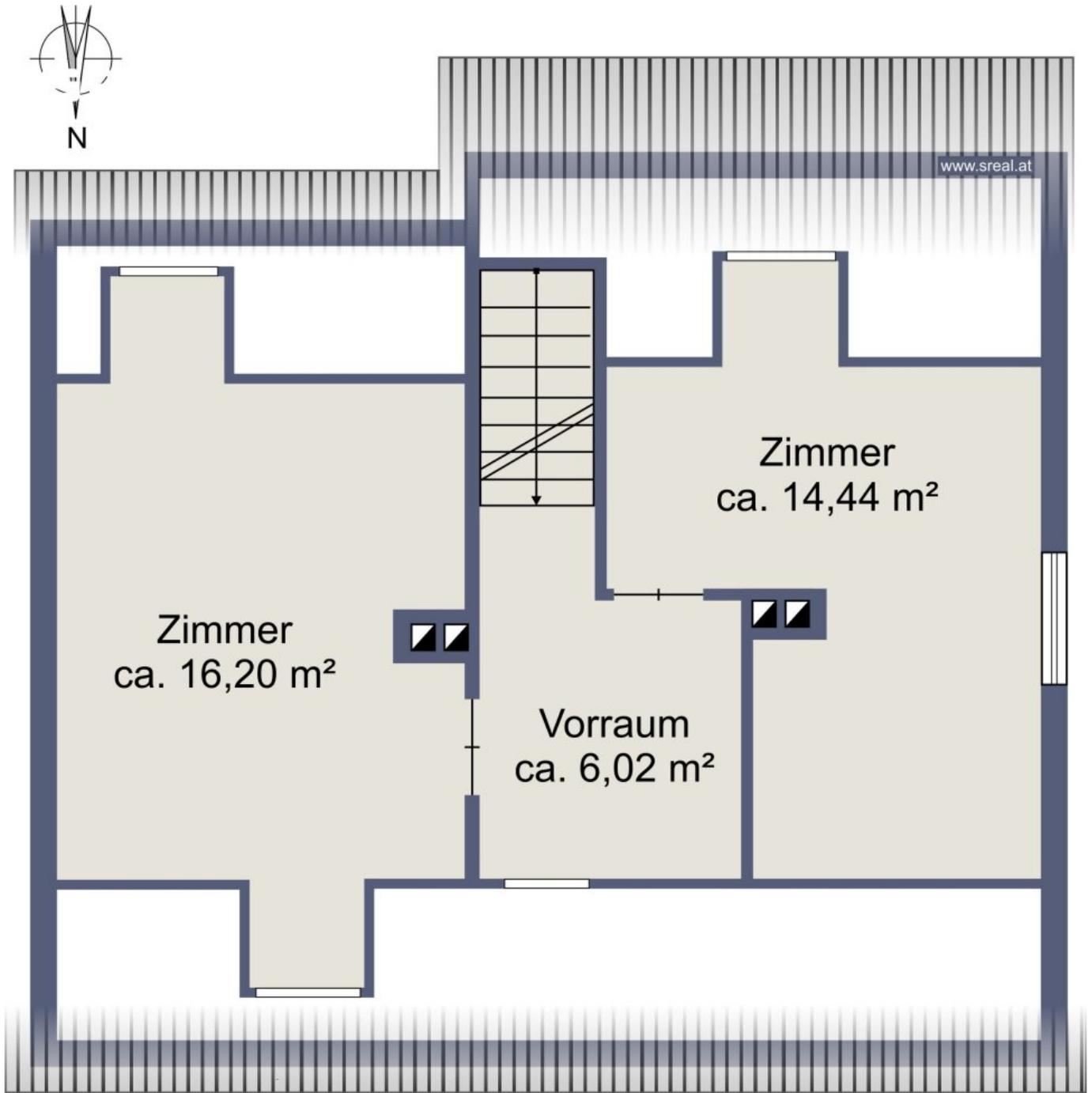




Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Ein 1954 erbautes und 2011 generalsaniertes **Kleinod mit viel Charme sucht seinen Seelenverwandten!**

In **guter zentraler Lage**, in ca. **20 Autominuten bis zur Wiener Stadtgrenze über die A5** und nahe dem Kurhaus Bad Pirawarth. Genieße die **Ruhe des Weinviertels mit hoher Lebensqualität!**

**Geeignet für Singles, Pärchen oder Kleinfamilien, die ein kleines gemütliches Zuhause suchen!**

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoß:**

- Eingang mit Veranda
- Vorraum
- Badezimmer mit **Walk-in-Dusche** und Waschtisch
- WC mit Handwaschbecken und Fenster
- **großzügige, helle, komplett ausgestattete Küche mit Essbereich**
- Esszimmer
- kleines Wohnzimmer
- ca. **30 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse Richtung Garten**

**Dachgeschoß:**

- Vorraum
- 2 gemütliche Zimmer mit Blick auf den weitläufigen Garten

**Kellergeschoß:**

- Waschküche
- Heizraum
- Lagerraum

Geheizt wird das **entzückende Häuschen** mit **Gas-Luftwärmepumpe-Komprimiergerät**.

**Glasfaserkabel** befindet sich vor dem Grundstück. **Autoabstellplatz** am Grundstück.  
**Wärmeschutzfassade.**

Der **weitläufige Garten** lädt zum **Chillaxen** oder einem **netten Grillfest mit Freunden** ein. Es ist **genügend Platz für ein kühles Nass!**

**Der Altbaumbestand spendet angenehmen Schatten im Hochsommer.**

**Pures Wohlfühlfeeling!**

**Freizeitaktivitäten bietet das Weinviertel zahlreich!** Weinwander- und Radfahrwege dienen zum Auspowern!

Die Nähe zum **Gaweinstal** ermöglicht die Einkäufe des **täglichen Bedarfs (Penny, Spar, Billa), sowie Bank und Ärzte, Lieferdienste, Fleischhauerei mit zahlreichen Köstlichkeiten.**

**Infrastruktur:**

**Optimale Lage zu der Nordautobahn A5 Richtung Wien und Mistelbach - ca. 20 Autominuten. Gänserndorf ist in ca. 17 Autominuten erreichbar.**

**Kindergarten und Volksschule im Ort!**

**Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie sogleich einen Besichtigungstermin!**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3118127?accessKey=6848>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

**Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) oder M +43 664 8385891 zur Verfügung!**

**Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.**

**Freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und einen Besichtigungstermin!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <4.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap