

**Direkt beim Nationalpark Donau-Auen = Einfamilienhaus
mit Flair**



0010

Objektnummer: O2100165445
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2402 Haslau-Maria Ellend
Baujahr:	1968
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	192,00 m ²
Gesamtfläche:	192,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	363,00 m ²
Keller:	8,60 m ²
Heizwärmebedarf:	F 213,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaufpreis:	485.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Peter Huber

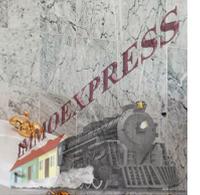
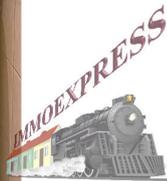
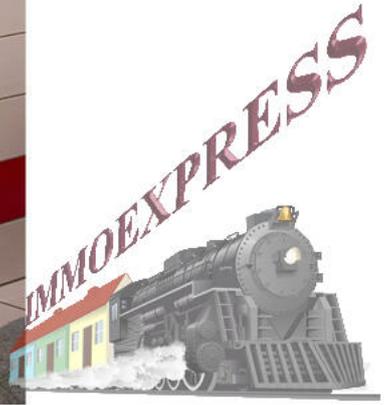
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4



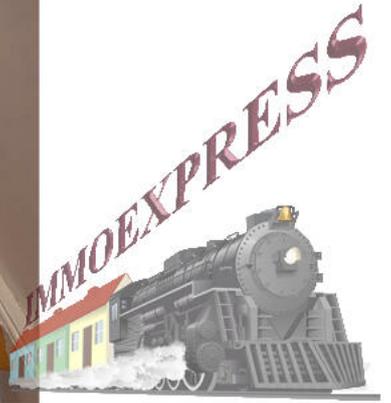






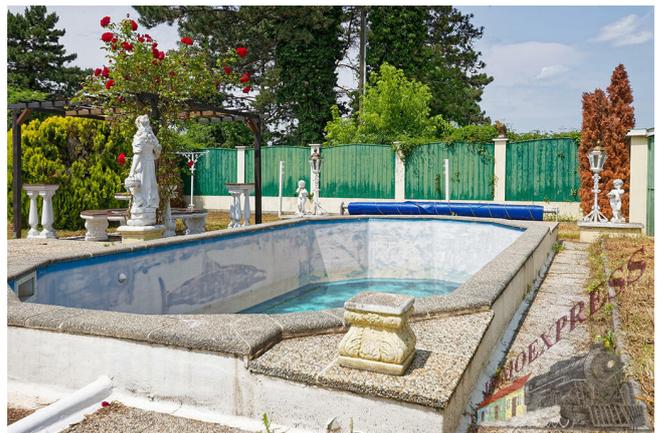




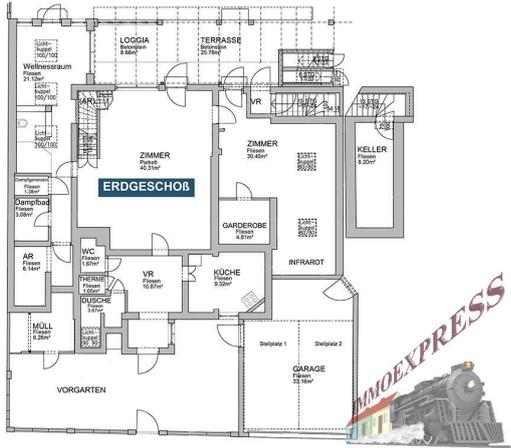


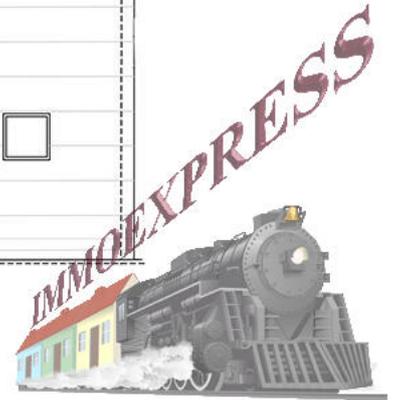
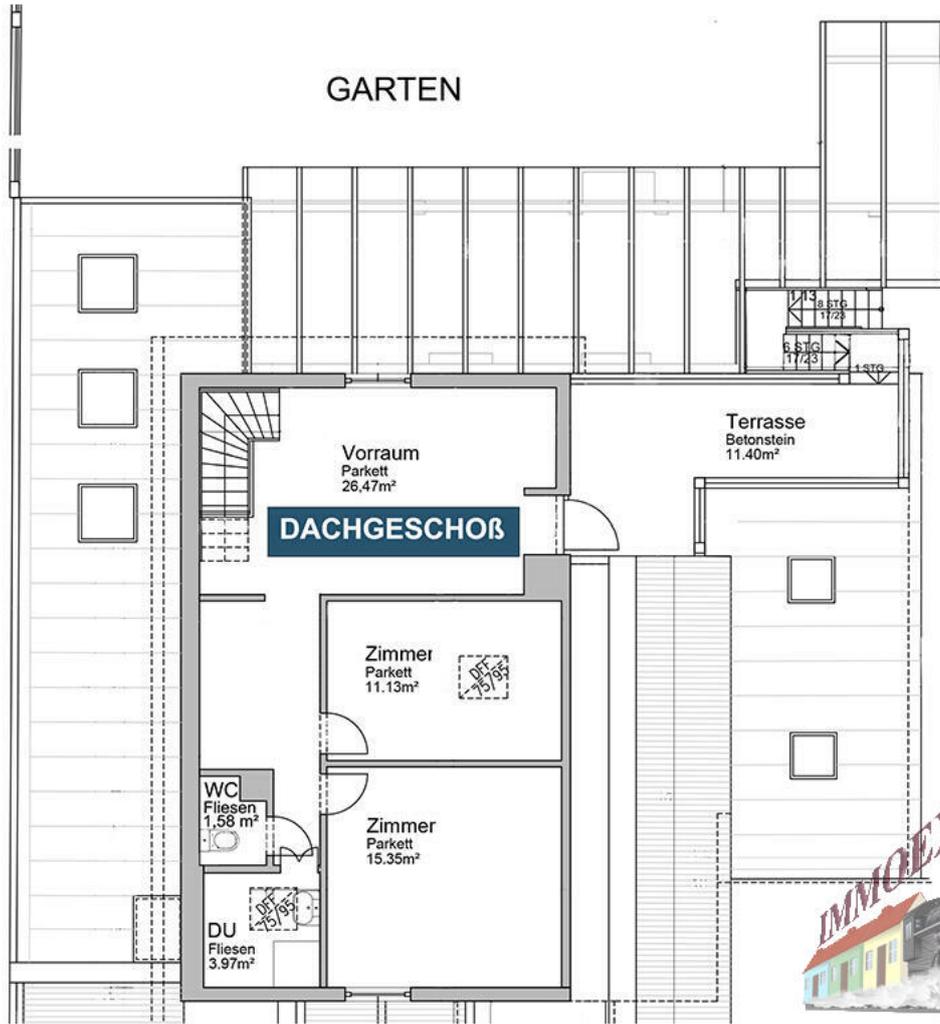












Objektbeschreibung

2402 Haslau–Maria Ellend

Wohnnutzfläche auf zwei Ebenen ca. 192 m²

Loggia: ca. 8,66 m²

2 Terrassen: ca. 25,78 m² + ca. 11,40

Verbaute Fläche: ca. 212 m²

Gartenfläche: ca. 363 m²

Grundstücksfläche: ca. 575 m²

ERDGESCHO?:

Wohnzimmer (ca. 40,31 m²)

mit Zugang auf die **Loggia** und der mit **Glas überdachten Terrasse**

Küche (ca. 9,32 m²)

gut ausgestattet, kompakt, hell und heimelig

Schlafzimmer (ca. 30,40 m²) mit **begehbaren Garderobe** (ca. 4,81 m²),
weitere ist eine **Infrarotkabine** vorhanden

Wellnessbereich mit **Whirlpool** und **Dampfbad**

Badezimmer mit Dusche = erhellt durch eine Lichtkuppel

separates **WC** mit Handwaschbecken

Großzügiger einladender **Vorraum** (ca. 10,80 m²)

DACHGESCHO?:

Große Vorraum (ca. 26,47 m²) bietet viele Möglichkeiten der Nutzung.

2 Zimmer (ca. 15,35 m² und 11,13 m²)

Badezimmer mit Dusche und Dachfenster

separates **WC**

Plus **Dachterrasse** (ca. 11,40 m²)

KELLER:

Ca. 8,60 m² = stimmungsvolles Ambiente

GARAGE:

Ca. 33,16 m², elektrisches Rolltor, 2 Stellplätze

POOL:

Ca. 22,00 m², 1,25 m tief, mit neuer Technik ausgestattet

HEIZUNG:

Gastherme De Dietrich und Vaillant Warmwasserspeicher

LAGE:

Die Gemeinde Haslau-Maria Ellend liegt inmitten des Nationalparks Donau-Auen. Der Donaustrom mit seinen verzweigten Nebenarmen bietet besonders schöne Möglichkeiten für Ausflug oder Kurzurlaub. Eine Fähre für Fußgänger und Radfahrer führt in die gegenüberliegende Gemeinde Orth an der Donau.

Verkehrsanbindung:

Öffis: Bahn REX7, Regionalbus 273

Individual: Bundesstraße 9, A4

KAUFPREIS: € 485.000,--

Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:

Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis

Eintragung Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis

Notar/Anwalt Kaufvertrag ca. 2 % v. Kaufpreis

Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Hr. Peter Huber

+43 699 10 38 60 52

p.huber@immo.express

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.