Aktionspreis! Einfamilienhaus auf Eigengrund mit Gartenparadies in toller Lage!

IMG_4405

Objektnummer: O2100165929

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2105 Oberrohrbach
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,94 m²
Gesamtfläche:	761,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	81,36 m²
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	549.000,00 €

Infos zu Preis:

nach Vereinbarung

Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

IMMOEXPRESS

Objektbeschreibung

Schwimmteich! Garage! Wintergarten! Aussicht zur Burg Kreuzenstein! Südhang!
Ein wunderschön gepflegter Garten, Gesamtgrundstück mit idealer Größe (ca. 761 m² lt. Grundbuch), ein (Ziegelmassiv gebautes) Einfamilienhaus (renovierungsbedürftig) mit hauseigenem Schwimmteich, Gartenhaus, Sommerterrasse, Wintergarten beheizbar (wunderschöne Weit - Aussicht), Grillplatz, Keller mit Sauna (derzeit nicht funktionstüchtig) und Dusche, Kachelofen im Wohnzimmer, zwei getrennte Garagen, lichtdurchflutete Zimmer - das sind nur einige Highlights dieser einzigartigen Immobilie!

- Großzügige Wohnfläche von fast 154 m² bietet ausreichend Platz für eine Familie.
- Ruhige Lage in Oberrohrbach macht das Haus attraktiv für Menschen, die die Natur und die ruhige Umgebung schätzen.
- Die Anzahl der Zimmer bietet Flexibilität für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigentum!
RUHIGES LANDLEBEN NÄHE WIEN wird hier großgeschrieben.

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit Zugang in den Wintergarten und in den Garten ist der zentrale Mittelpunkt dieser Immobilie. Ein Schwimmteich in den heißen Sommertagen zum Abkühlen und ein Grillplatz im Garten lädt zu Grillabenden an Wochenenden mit Freunden und Familie ein.

Die Liegenschaft mit Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß wurde im Jahr 1980 (laut Einreichplan) erbaut. In späterer Folge, im Jahr 1996, wurde die Liegenschaft mit einem beheizbaren Wintergarten (15,58 m²), Zubau von einer weiteren Garage und einen Ausgang zum Garten von Keller aus erweitert.

Raumaufteilung

Erdgeschoß (ca.70,40 m² laut Grundrissplan):
geräumiges Wohnzimmer
geräumiger Vorraum im Eingangsbereich
eine separate Küche mit Essplatz
Essbereich
eine separate Toilette im Eingangsbereich
ein Abstellraum
offener Kamin
Wintergarten zzgl. 15,58 m²

Obergeschoß:
ca. 70m² Wohnfläche (laut Grundrissplan)

Vorraumbereich
3 getrennte und geräumige Schlafzimmer (1 Schlafzimmer mit begehbarem Schrank)
1 großes Badezimmer
Zugang zu dem westseitig ausgerichteten Balkon mit schöner holzverbauter weiß gestrichener Veranda

Keller (ca. 81,36 m² laut Grundrissplan - inklusive Garage):
Als Wohnkeller bereits renoviert
Waschküche mit Waschmaschinenanschluss
Dusche und Toilette
1 Bauern Stüberl mit Kachelofen
Heizungsraum (Heizung erfolgt mittels Gas)
2 Abstellräume
2 Garagen mit jeweils einen Stellplatz

Nette Abendspaziergänge im Grünen mit dem Hund und mit der Familie sind durchaus möglich.

Highlights:
- ruhige Umgebung
- Schwimmteich
- 2 Garagen (33,36 m²)
- komplett unterkellert
- gepflegter Garten
· Holzpavillon
· Gartenhütte
- Wintergarten (beheizbar) mit Zugang zu dem Garten
- Sommerterrasse (Lounge und Grill)
- Kachelofen im Wohnzimmer und im Keller (Bauernstube)
- offener Kamin im Wohnzimmer
- Klimaanlage im Schlafzimmer und im Wintergarten
- Autobahnanschluss in 6 Minuten

Habe ich Ihr Interesse geweckt?
Dann vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin noch HEUTE unter 0676 5573275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nikoletta Grosz, BA
Immoexpress Wien/ Niederösterreich

Nebenkostenübersicht:
3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr
3,0% + 20% USt. Maklerprovision
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

Rechtlicher Hinweis: Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.
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.