

## Saniertes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und großem Garten + 90 m<sup>2</sup> Gartenhaus



DSC\_0864

**Objektnummer: O2100166043**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7372 Draßmarkt                           |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 200,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 200,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 120,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,67                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



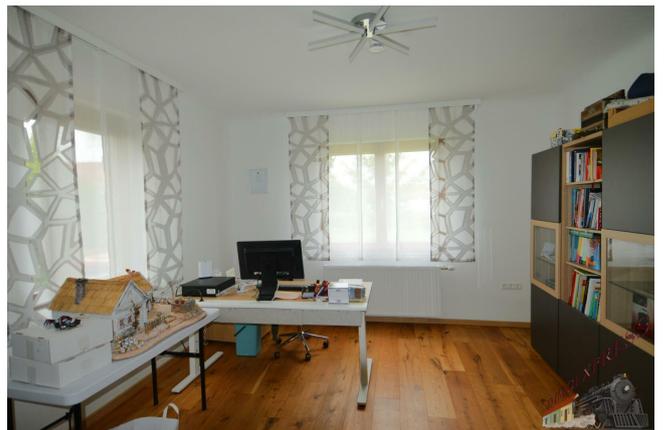
**Ing. Stefan Täubel**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien



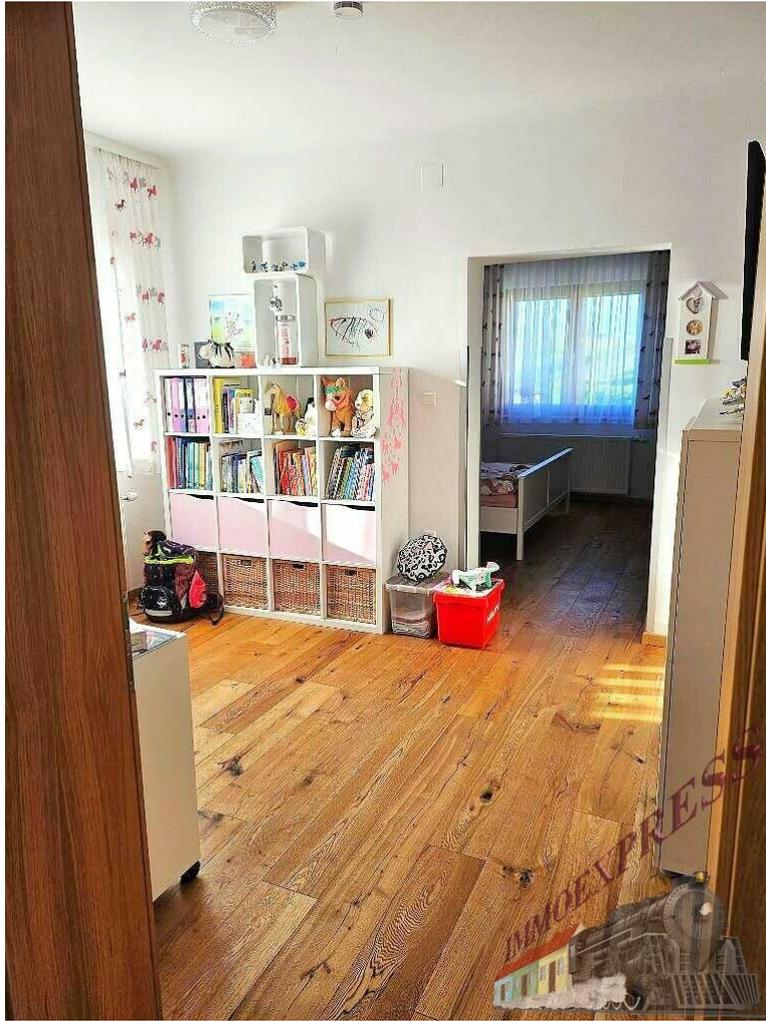




















## Objektbeschreibung

Hier haben Sie die Möglichkeit, ein saniertes Haus, auf einem Grundstück mit ca. 1.650 m<sup>2</sup>, zu erwerben.

Es ist das optimale Objekt für eine Familie mit bis zu 4 Kindern.

Das Haus wurde im Jahr 2021 umfangreich saniert:

- neue Elektro- und Wasserinstallationen
- neue Heizungsleitungen, sowie Heizkörper
- Wände komplett gespachtelt
- neues Kaminrohr für den Kachelofen
- Dämmung der obersten Geschoßdecke zum Dachboden
- hochwertige Böden und Türen
- Dieter Knoll Küche mit Stein- Arbeitsplatte
- neues Stiegeneländer

Weiters verfügt das Objekt über eine Vollwärmeschutz- Fassade mit 8 cm und Holz/Alu Fenster mit Außenrollläden.

Beheizt wird das Haus über eine Öl- Zentralheizung und einen Kachelofen, der ebenfalls saniert wurde.

**Erdgeschoß:**

- großzügiger Eingangsbereich
- Vorraum
- zwei Zimmer
- Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Fenster
- Waschraum
- Garage
- Technik- und Lagerraum
- Tankraum

**Obergeschoß:**

- Vorraum
- separates WC
- Abstellraum
- großes Wohnzimmer mit Balkon

- **zwei Kinderzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Esszimmer**
- **Küche mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten**

**Weiters wurde der Garten neu angelegt, sowie eine Terrasse und ein Grillplatz geschaffen.**

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

**KAUFPREIS € 499.000,--**

**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.