

## Charmantes Einfamilienhaus in herrlicher Grünruhelage, Fernblick ins Tullnerfeld inklusive



**Objektnummer: 6418/914**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Streithofen
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	816,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 190,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Daniela König**

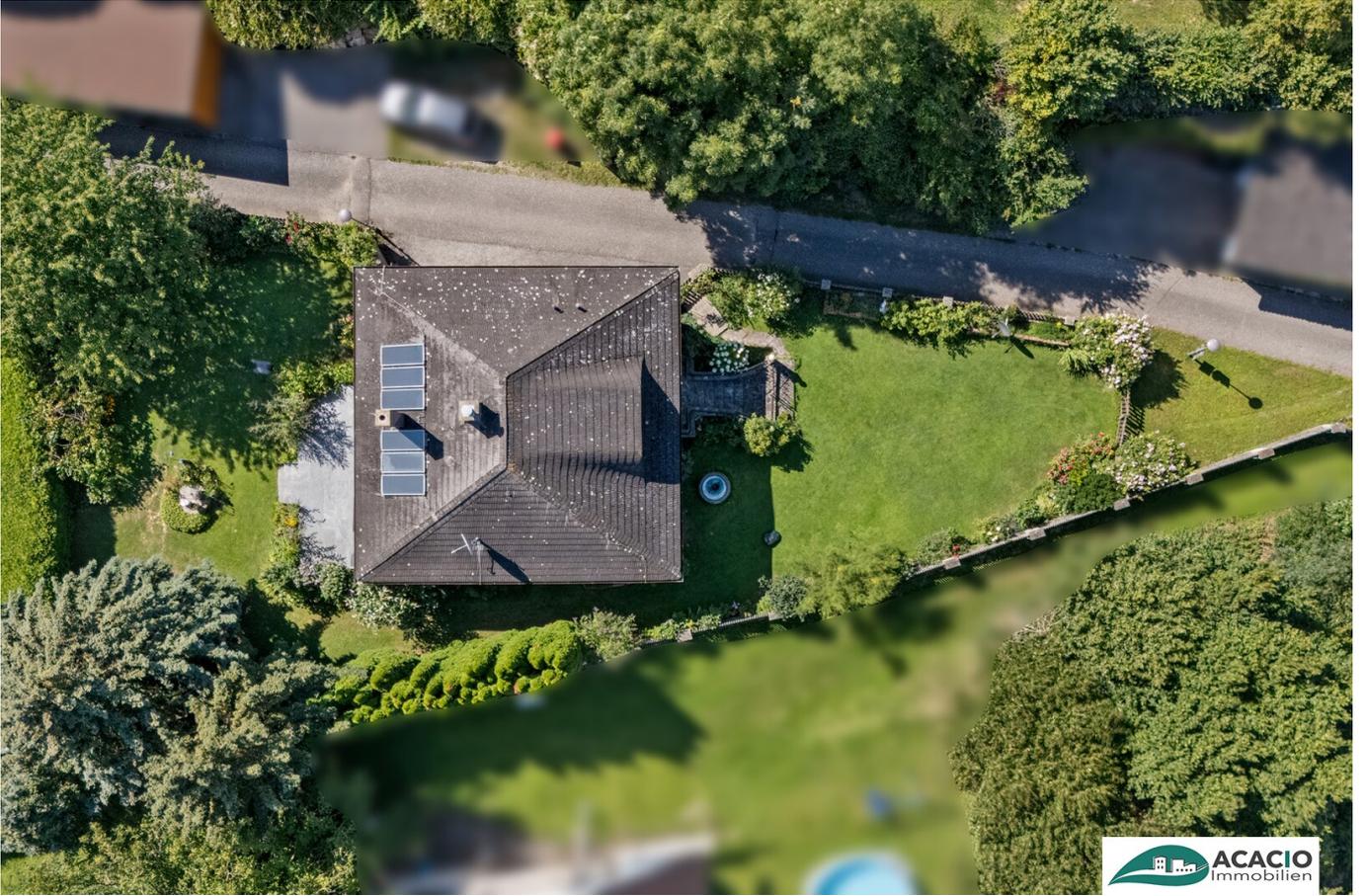
ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofsring 48  
3451 Pixendorf

T +43 2275 42026-14

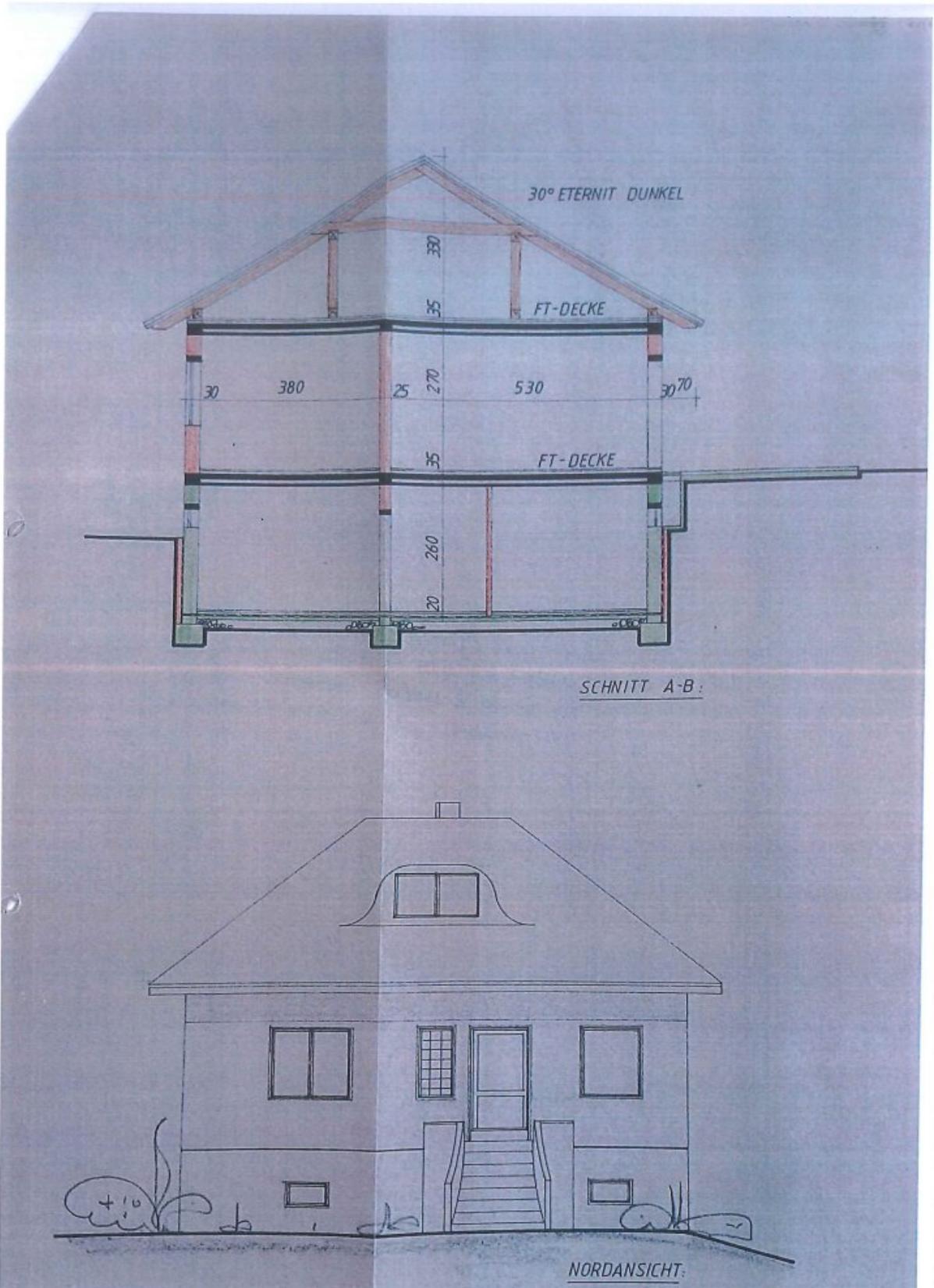


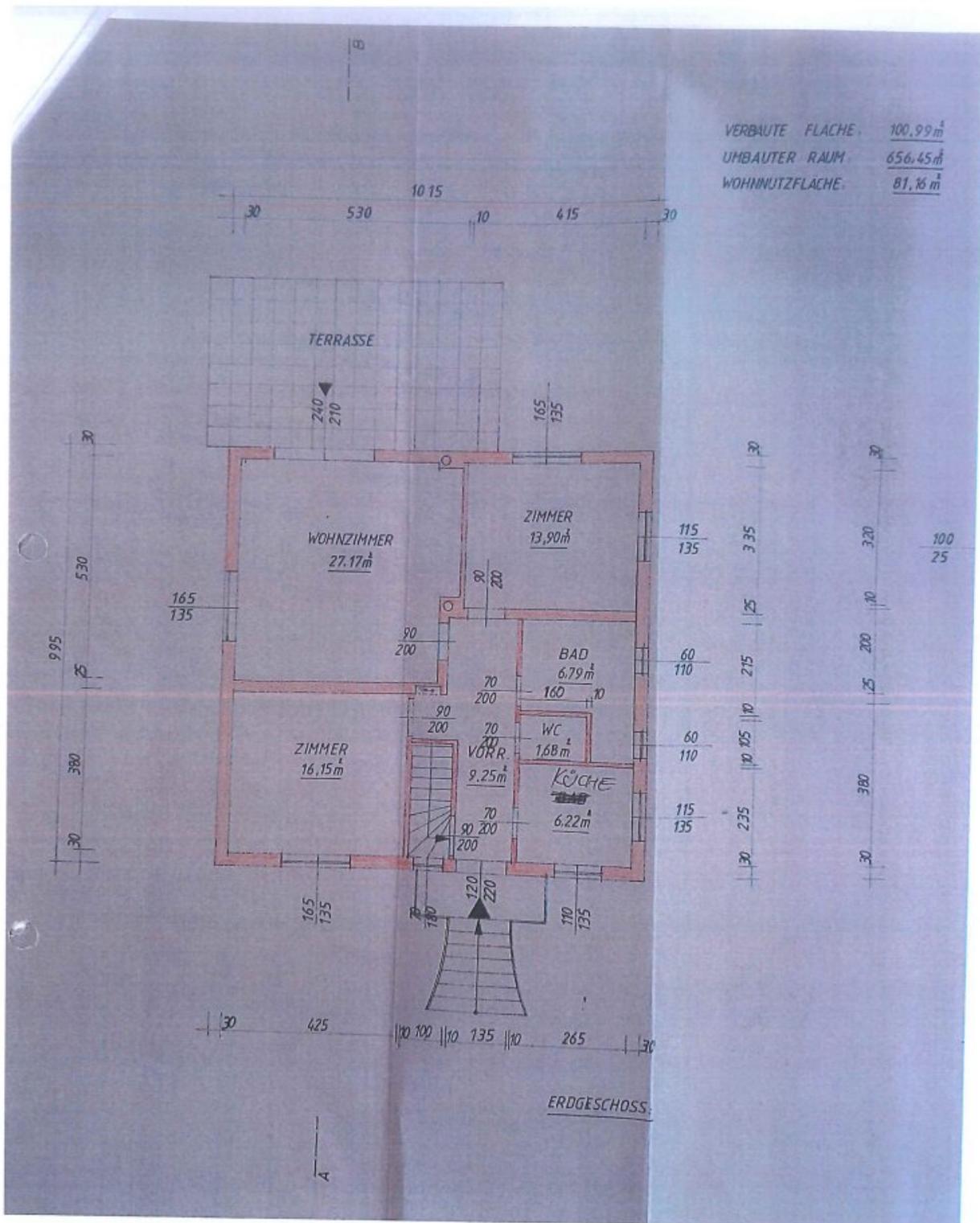




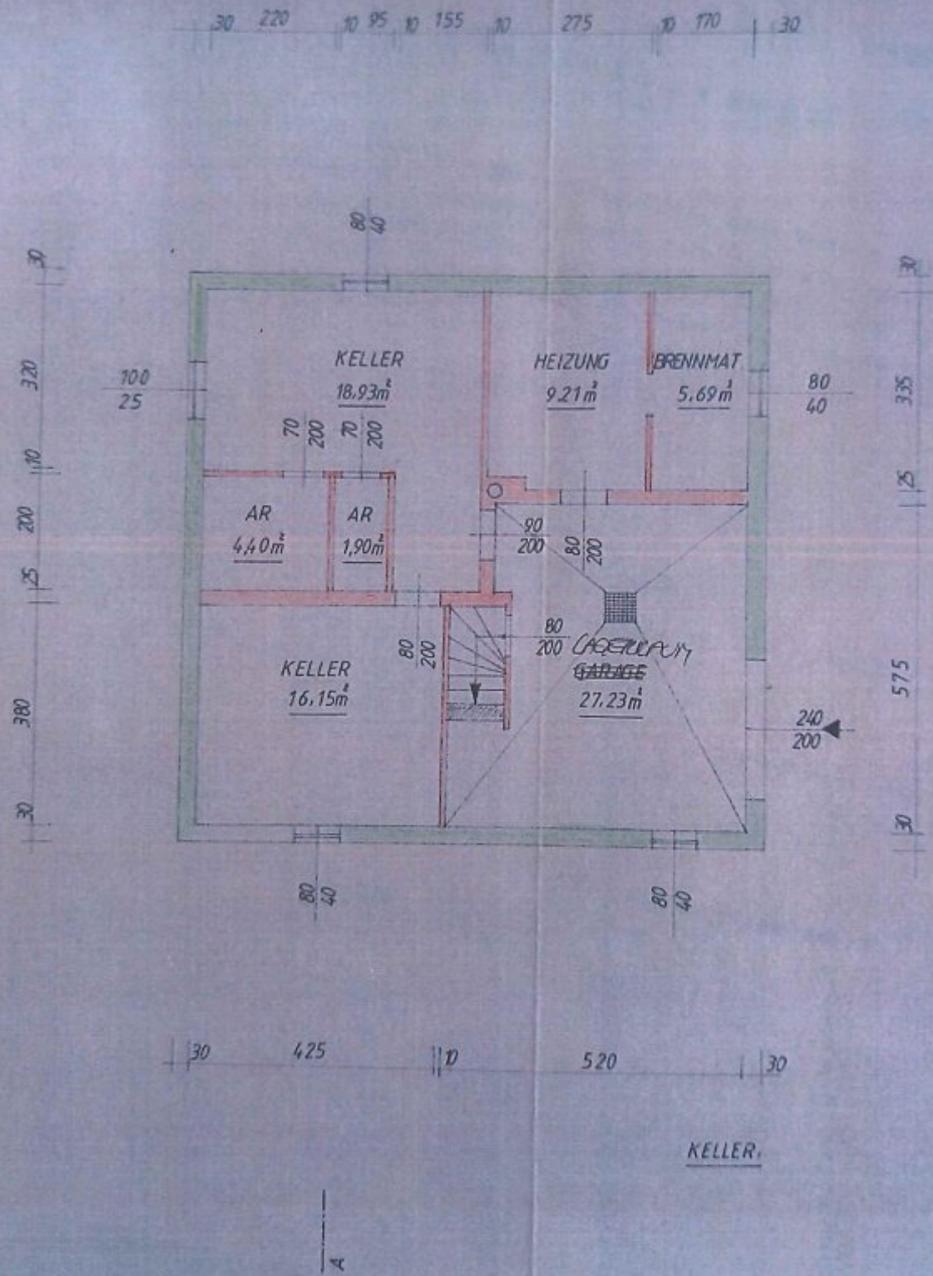








FLÄCHE:  $100,99\text{ m}^2$   
 AR RAUM:  $656,45\text{ m}^2$   
 TZFLÄCHE:  $81,16\text{ m}^2$



## Objektbeschreibung

Umgeben von viel Grün liegt dieses Einfamilienhaus in herrlicher Ruhelage. Hier können Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus im Grünen erfüllen!

Der nach Süden ausgerichtete Garten mit schönem **Altbaumbestand**, blühenden Sträuchern und schön angelegten Beeten bietet den ganzen Tag über Sonne, aber auch ausreichend Schattenspender. Der Garten ist optimal nutzbar. Die vorhandene Hecke bietet idealen Sichtschutz. Der Garten gliedert sich in 2 Bereiche. Im nördlichen Teil haben Sie einen herrlichen Blick ins Tullnerfeld. Der südliche Teil des Gartens, der über die Terrasse erschlossen wird, lädt zum Verweilen ein.

Das eingeschossige Einfamilienhaus wird nördlich durch den zentralen Vorraum betreten. Alle 3 Zimmer, die separate Küche sowie Bad und WC sind von diesem direkt zu erreichen. Die nach Süden orientierte Terrasse wird über das großzügige Wohnzimmer erschlossen. Das Haus ist komplett unterkellert. Neben den klassischen Kellerflächen steht auch ein gemütliches Kellerstüberl sowie eine gut ausgestattete Sauna samt Sanitärbereich zur Verfügung.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Ölheizung. Der Kessel wurde im Jahr 2016 erneuert (Fabrikat: Windhager).

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt größtenteils über die auf dem Hausdach installierte Solaranlage.

Kaminanschluss und ein offener Kamin sind vorhanden und verfügt das Haus somit auch über eine alternative Heizmöglichkeit.

Die Fenster sind größtenteils mit Außenrolläden /Sonnenschutz ausgestattet.

Eine Haus-SAT-Anlage ist vorhanden und funktionstüchtig.

Ein Brunnen für die Gartenbewässerung ist vorhanden.

Zusätzlich verfügt das Objekt im nördlichen Teil über ein Nebengebäude mit rund 37 m<sup>2</sup>, das optimal als Lagerfläche oder zum Abstellen von bis zu 4 Fahrzeugen verwendet werden kann. Zusätzliche Stellflächen sind vor diesem Nebengebäude vorhanden.

Das Haus ist grundsätzlich in einem bezugsfertigen Zustand - Kaufen und sofort einziehen ist hier möglich!

Auf dem Grundstück befinden sich weiters 3 Weinkeller, 2 davon müssten saniert werden.

Die Zufahrtsstraße ist Teil der Liegenschaft und kein öffentliches Gut. Dementsprechend obliegt die Erhaltung und Schneeräumung dem jeweiligen Eigentümer. Die Schneeräumung wurde aber bis dato von der Gemeinde wahrgenommen. Darüber hinaus hat der südliche Nachbar (Gst-Nr. 179) ein immerwährendes und unentgeltliches Geh- und Fahrrecht über die erwähnte Zufahrtsstraße.

**Die Lage des Hauses ist als erstklassig zu bezeichnen. Wer Ruhe und Entspannung im Grünen und die Vorteile der Nähe zur Stadt sucht, ist hier genau richtig!**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann wenden Sie sich gerne an unsere Immobilienmaklerin Frau Daniela König unter 0664/386 55 02.**

**\*EXKLUSIV BEAUFTRAGT\***

Wir erlauben uns Ihnen dieses Projekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen auf Grund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen und sonstige Maßangaben sind ca.-Angaben.

Die Nebenkostenübersicht zum Kauf einer Immobilie dürfen wir nachstehend wie folgt zusammenfassen:

Grunderwerbssteuer: 3,5% vom Kaufpreis

GB Gebühr Eigentumsrecht:1,1% vom Kaufpreis

GB Gebühr Hypothek:1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

Vertragserrichtung: üblicherweise zwischen 1,50 - 2,00% vom Kaufpreis zzgl. USt.

+ Barauslagen + Beglaubigungskosten (Notar)

Hinweis: bei Erfüllen der Ausnahmetatbestände entfallen die Eintragungsgebühren für das Eigentumsrecht (1,1% des Kaufpreises) und für das Pfandrecht (1,2% des zu finanzierenden Betrages). Gerne informieren wir Sie dazu ausführlich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap