# Haus mit Flair und ruhigem Landleben in einer dynamischen Ortschaft



Gartenansicht

Objektnummer: 960/73134

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand: Möbliert:

Alter:

Nutzfläche:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich

2014 Breitenwaida

Gepflegt Voll Altbau 200,65 m<sup>2</sup>

2

3

98,00 m<sup>2</sup>

D 133,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 2,53

365.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Karin Jama

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

T +43 (0)5 0100 - 26220































































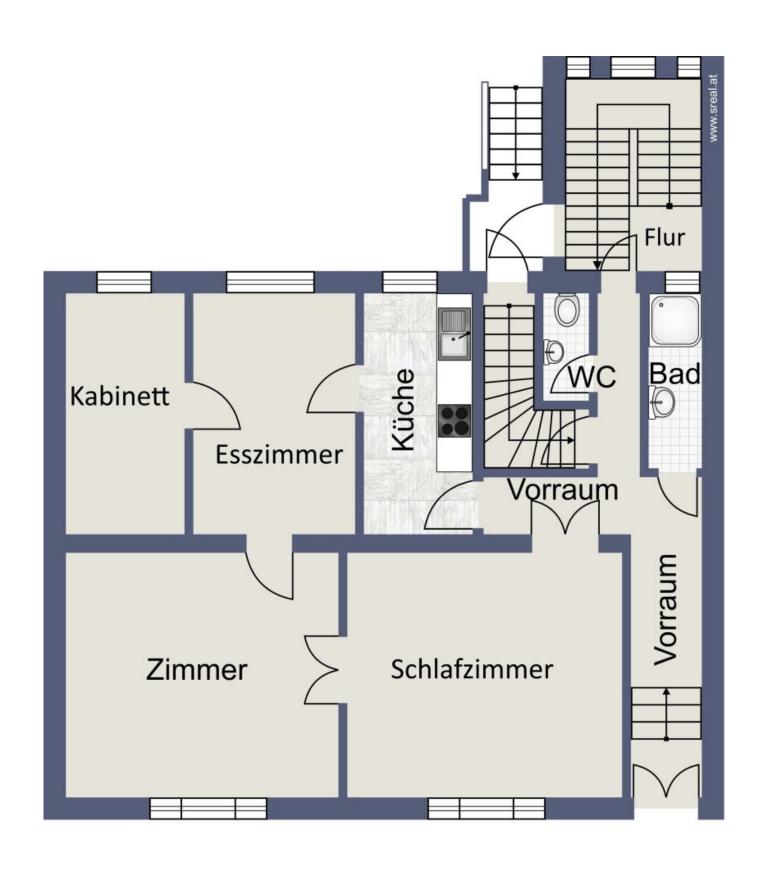




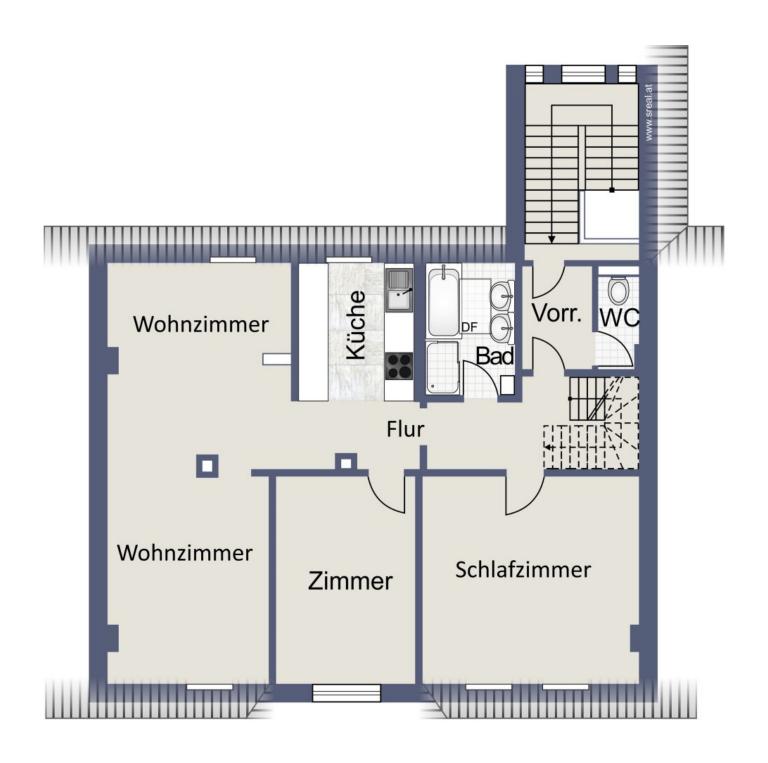




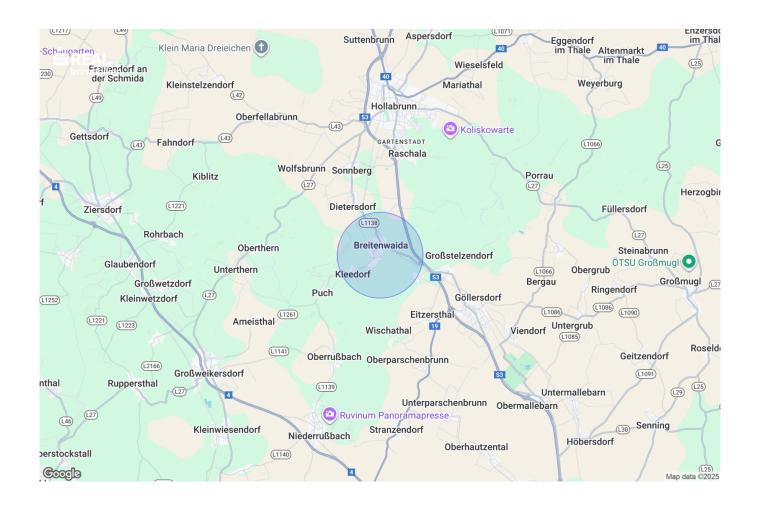




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



# **Objektbeschreibung**

Dieses, mit **unbekannten Baujahr**, entzückende Jahrhundertwendehaus freut sich auf **seine neuen Bewohner**!

Benannt nach dem örtlichen Baumeister und Ziegeleibesitzer Ignaz Brosch wurden die Wohngebäude in der Broschgasse ab dem Jahr 1890 bis ins Jahr 1930 errichtet.

Tatsache ist, dass das Juwel **1980 ein neues Badezimmer** erhielt und im Jahre **1998 das Dachgeschoß ausgebaut** wurde.

## Raumaufteilung:

#### **Erdgeschoss:**

- Entrance
- Flur
- Zimmer
- Küche
- Esszimmer
- Kabinett
- Zimmer
- WC
- · Bad mit Dusche

Aufgang in den Oberstock und Ausgang auf die Terrasse samt Garten.

## Obergeschoss:

- Flur
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- WC
- Zimmer
- Zimmer
- Küche mit vorbereiteten Anschlüssen
- Ess- und Wohnzimmer

#### **Kellergeschoss:**

- zahlreiche Räume zur Lagerung
- Waschküche mit Technikanlage der Gasheizung
- Weinkeller
- Infrarotkabine, WC und Handwaschbecken

Geheizt wird mittels Gaszentralheizung.

Eine Wasserenthärtungsanlage und eine Infrarotkabine runden das Angebot ab.

Der weitläufige Garten mit zahlreichen Obstbäumen lädt zum Garteln, Chillaxen und Wohlfühlen ein.

Hochbeete bieten Platz für Kräuter- und Gemüseanbau.

In der Gartenhütte finden Rasenmäher und Gartenmöbel Stauraum.

#### Infrastruktur:

**4 km von Hollabrunn** und **ca. 40 km von Wien entfernt** bietet Breitenwaida die ideale Lage für **entspanntes Wohnen und doch urbane Nähe**!

Kindergarten und Volksschule im Ort.

Ein **Spar** sorgt für die Güter des **täglichen Bedarfs**, 2 **Gasthäuser und ein Heuriger** für das leibliche Wohl und **Freizeiteinrichtungen** wie z.B. Spielplatz, BMX-Strecke, Dorf- und Kulturhaus, Sportplatz, Naschgarten und vieles mehr für **Ausgleich in der Freizeit.** 

Die öffentliche Anbindung durch die Schnellbahnstation und dem Anschluss an die Hollabrunner Schnellstraße ermöglichen eine perfekte Verbindung nach Hollabrunn und Wien.

Sie suchen ein geschichtsträchtiges Refugium mit schönem, großem Garten ? Voila! Zögern Sie nicht - anschauen kost´nix!

Freue mich auf Ihre Anrufe unter M +43 664 8385891 oder E-Mail an karin.jama@sreal.at und ein Kennenlernen!

Hier geht's zum 360° Rundgang:

https://app.immoviewer.com/portal/tour/3127603?accessKev=682d

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf 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

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.500m Apotheke <6.000m Krankenhaus <6.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <4.000m

## **Sonstige**

Bank <500m Geldautomat <500m Polizei <4.500m Post <4.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap