

**Tolle Villa mit neuer PV-Anlage bietet viel Platz und ruhige, grüne Umgebung – 38 min zur Stadtgrenze Wien!**



1

**Objektnummer: O2100166371**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2572 Kaumberg                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1998                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 285,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 285,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 138,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 85,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,76                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 690.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 166,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Schuster**

Immoexpress KG

Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 676 37 91 738  
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





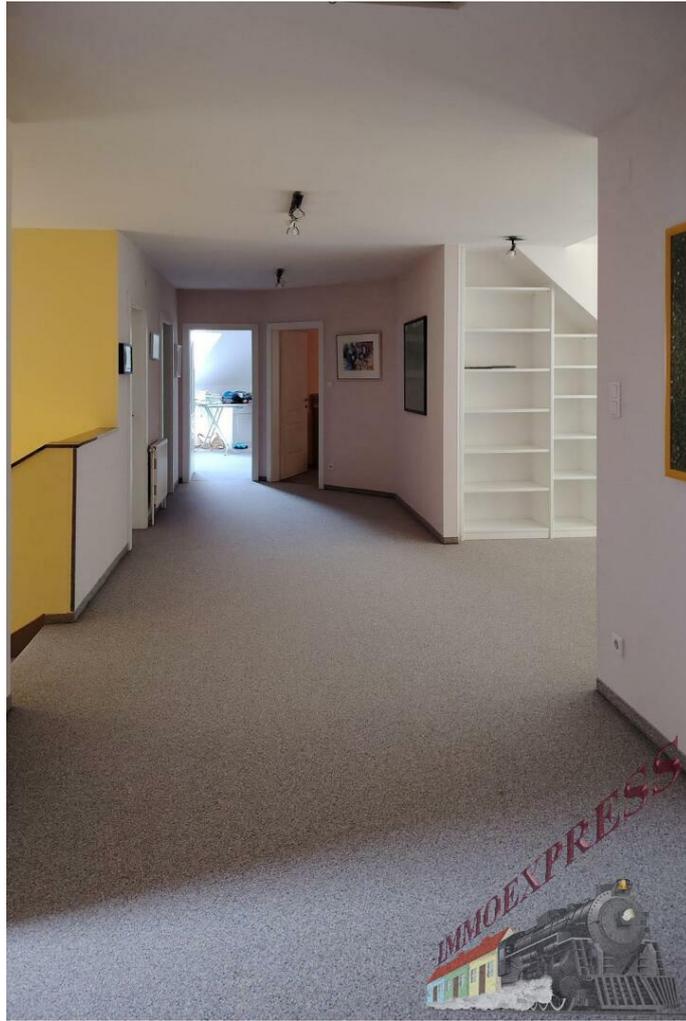










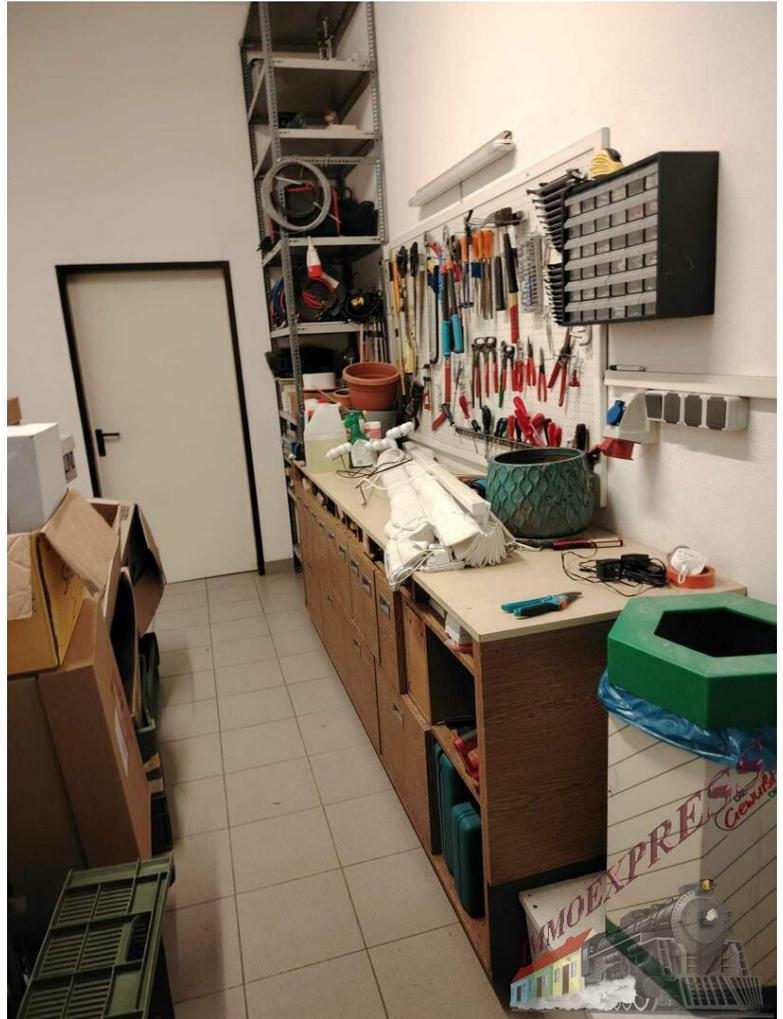












## Objektbeschreibung

Sie suchen für Ihre Familie eine große Villa in ruhiger, grüner Umgebung mit einer moderaten Anfahrtszeit nach Wien?

Diese Villa ist in einem individuellen, großzügigen Stil gebaut (BJ 1997/98), bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 285m<sup>2</sup> auf 2 Etagen und befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 2150m<sup>2</sup> in einem ruhigen Siedlungsgebiet (Sackgasse). Vor dem Haus befindet sich ein grüner sonniger Garten mit Ausblick in ein angrenzendes kleines Waldgebiet. Das Grundstück ist gegliedert in einen rund 1200m<sup>2</sup> großen ebenen Bereich und hinter dem Haus befindet sich ein grün bepflanzter Hang, auf dessen oberen Teil eine PV-Anlage montiert wurde. Am Grundstück befinden sich eine breite Zufahrtsstraße zum Haus.

2 PKW-Abstellplätze sind im Haus integriert und vom Garagenteil gelangt man über einen eigenen Raum mit 4 Stufen direkt in den Wohnbereich.

Besonders hervorzuheben ist der stilvolle Eingangsbereich mit Säulen und einer großen Terrasse. Das Haus ist komplett unterkellert und mit stabilen Außenwänden (38cm) und zusätzlich mit 12cm Vollwärmeschutz versehen. Der große Wohn/Essbereich bietet ca. 43m<sup>2</sup> Fläche und ist mit einem gesetzten Kachelofen ausgestattet. Geheizt wird mit einer Gaszentralheizung und dem Kachelofen.

Achtung letzte Neuerung 2024: Installiert wurde eine PV-Anlage mit einer Leistung von 7,65 kWp. Zu dieser gibt es auch einen Energiespeicher mit einer Kapazität von 14,2 kWh. Glasfaseranschluß ist vorhanden.

### **Erdgeschoß (ca. 127m<sup>2</sup>):**

Eingangsbereich/Diele (ca. 34m<sup>2</sup>) mit Treppe zum OG und Keller

Riesengroßer Wohn- und Essbereich mit zentral gelegenem Kachelofen (ca. 43m<sup>2</sup>)

Wohnküche (ca.23m<sup>2</sup>), Vorratsraum (ca.5m<sup>2</sup>)

Gästezimmer (ca. 12m<sup>2</sup>)

Bad mit Dusche (ca.5m<sup>2</sup>) und extra WC

Abstellraum

### **Obergeschoß (ca. 158m<sup>2</sup>):**

3 Zimmer mit ca. 27m<sup>2</sup>/26m<sup>2</sup>/17m<sup>2</sup>

Galerie (ca. 33m<sup>2</sup>)

Bibliothekraum (ca. 9m<sup>2</sup>)

Bad (ca. 7m<sup>2</sup>) und extra WC

Wirtschaftsraum (ca.15m<sup>2</sup>)

2 Schrankräume

Der im OG befindliche Dachboden (ca. 58m<sup>2</sup>) wäre als zusätzlicher Wohnraum ausbaubar.

### **Kellergeschoß (ca. 138m<sup>2</sup>):**

3 Kellerräume

1 Heizraum / Technikraum

1 Kellerraum als Arbeitszimmer/Büro ausgebaut (ca. 15m<sup>2</sup>)  
1 Kellerraum mit Sauna, Ruhebereich und Bad ausgestattet (ca. 26m<sup>2</sup>)  
Extra Kellerausgang vorhanden

**Garagenbereich mit Zugang zum Eingangsbereich (ca. 67m<sup>2</sup>):**

Doppelgarage (ca.38m<sup>2</sup> und 3,4m hoch)  
2 Geräteräume für Garten und KFZ

**Umgebung/Entfernung:**

Geschäfte für den täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, Volksschule, Musikschule sind in unmittelbarer Nähe. Es gibt auch ein Sommertheater auf der Araburg.  
Es gibt Schülerbusverbindungen, und die Gemeinde ist an das öffentliche Busnetz Wien-Mariazell angebunden.

**Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:**

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis  
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis  
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis  
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

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.