

## **Ihr neues Zuhause mit Herz – charmantes Einfamilienhaus in Unterzögersdorf bei Stockerau**



1

**Objektnummer: O2100166778**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Unterzögersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



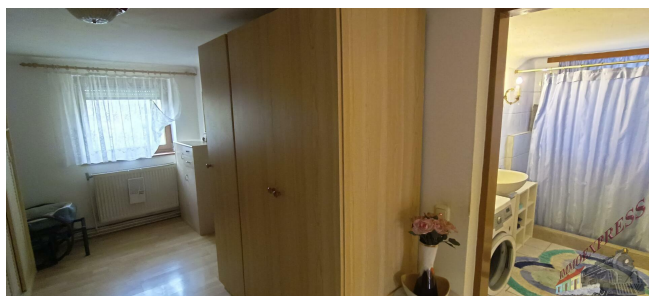
**Franz Pfaffstätter**

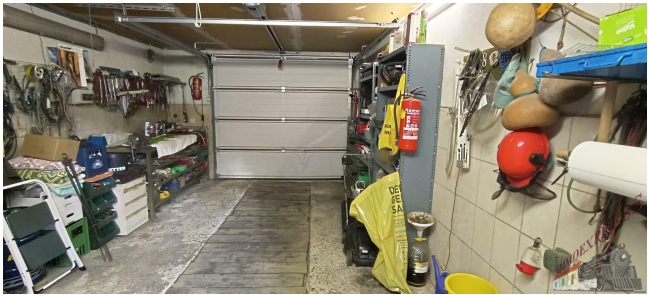
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 681 81 32 45 34  
F +43 (1) 688 02 74









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Gemütlichkeit, Ruhe und Nähe zur Stadt perfekt miteinander harmonisieren.

Dieses **liebevoll gepflegte Einfamilienhaus** in **Unterzögersdorf bei Stockerau** bietet auf rund **93 m² Wohnfläche** alles, was man sich zum Wohlfühlen wünscht.

Das Haus verfügt über **3 helle, freundliche Zimmer** und eine **gemütliche Küche**, die zum gemeinsamen Kochen und Genießen einlädt. Hier lässt sich das Familienleben in vollen Zügen genießen – ob beim Frühstück mit Blick ins Grüne oder beim Entspannen im eigenen Garten. Auf dem **255 m² großen Grundstück** finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort – klein, fein und mit Potenzial zum Gestalten.

Besonderes Extra: die **Garage mit integrierter Montagegrube** – ideal für Hobbybastler, Auto-Liebhaber oder einfach als praktischer Stauraum.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: **Ruhe und Natur** direkt vor der Tür, während Sie **Stockerau bequem zu Fuß erreichen können** – mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und perfekter Anbindung nach Wien.

**Auf einen Blick:**

- Wohnfläche: ca. **93 m²**
- Grundstück: **255 m²**
- **3 Zimmer + Küche**
- **Garage mit Montagegrube**
- **Garten und ruhige Lage**
- **Fußläufig nach Stockerau**

**Ein Zuhause mit Charme, Wärme und vielen Möglichkeiten – ideal für alle, die Nähe zur Stadt und das Leben am Land verbinden möchten.**

Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1%

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft nach Tarif

Maklerhonorar 3,6 % inkl.Ust.

Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht erstellt bzw. vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Hinweis für Interessenten:**

Die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben zum Heizwärmebedarf (HWB) und zum Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) werden im Exposé ergänzt, sobald der Energieausweis vorliegt. Der Energieausweis wird Interessenten **spätestens beim Abschluss des Kaufvertrages** zur Verfügung gestellt.

Gerne beraten wir Sie auch, rund um Ihre individuellen Finanzierungsmöglichkeiten und unterstützen Sie bei sämtlichen Behördenwegen.

*WIR LASSEN SIE GARANTIERT NICHT IM REGEN STEHEN, SOLANGE SIE KEIN DACH ÜBER DEM KOPF HABEN!*

UNSERE BITTE AN SIE: Wir bieten Ihnen ein umfangreiches Immobilienangebot mit täglichen Neuerscheinungen und persönlichem Service. Das erfordert eine professionelle und individuelle Dienstleistung auf hohem Niveau. Deshalb bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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.