

**Zwei Häuser – ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten! -
zentrale Lage**



1

Objektnummer: O2100166841
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2443 Deutsch-Brodersdorf
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	162,00 m²
Gesamtfläche:	162,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	G 326,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	389.900,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

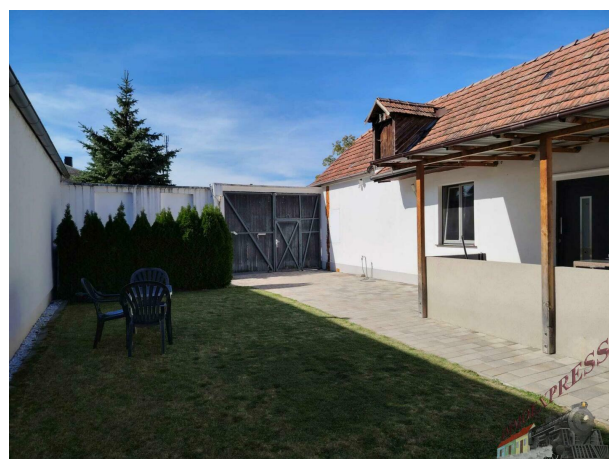
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

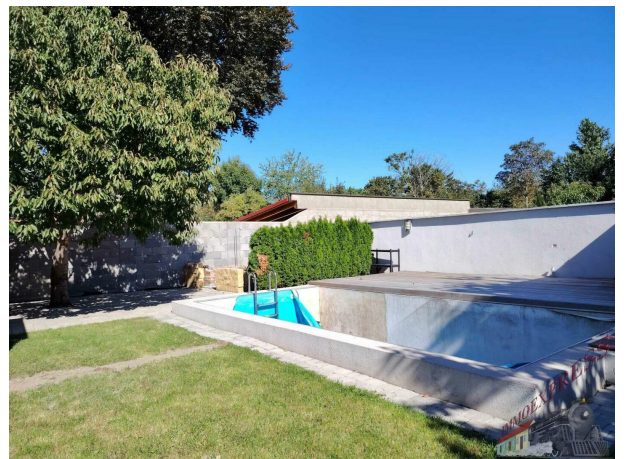
Ihr Ansprechpartner



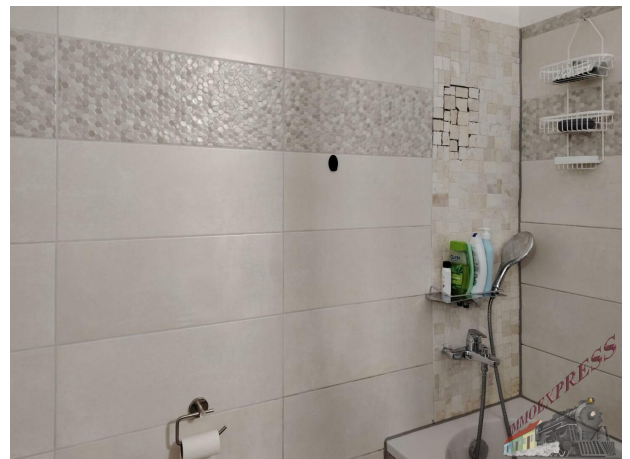
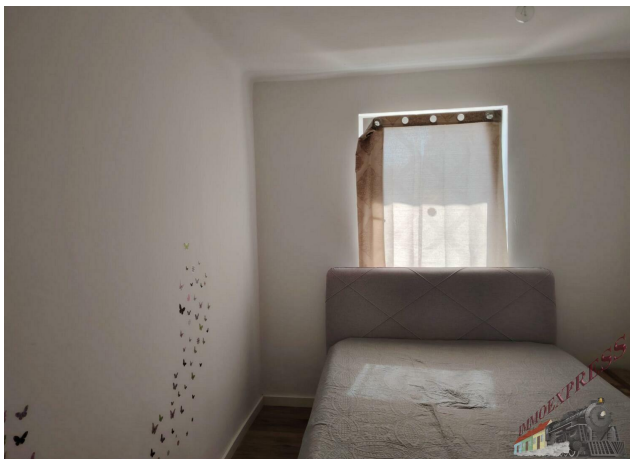
Helmut Schuster

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien













Objektbeschreibung

Ein charmantes Einfamilienhaus im beliebten Streckhof-Stil mit zusätzlichem Nebengebäude und gepflegtem Garten samt Swimmingpool wartet in Deutsch Brodersdorf auf seine neuen Eigentümer.

Auf rund 600 m² Grundstücksfläche vereinen sich Wohnkomfort, Ruhe und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Hauptgebäude – Tradition trifft auf Komfort

Das ca. 1954 errichtete und 2002 komplett sanierte Haupthaus bietet auf etwa 120 m² Wohnfläche fünf gemütliche Zimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC, einen Vorraum sowie einen praktischen Abstellraum. Der klassische Streckhof-Grundriss sorgt für ein besonderes Raumgefühl: Die Zimmer sind hintereinander angeordnet, jedoch jeweils über den Flur separat begehbar – charmant, funktional und wohnlich zugleich.

Eine 11 m² große Terrasse lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein – der ideale Platz für sonnige Frühstücke oder laue Sommerabende.

Nebengebäude – Wohnen, Arbeiten oder Vermieten

Das eigenständige Zweithaus bietet auf ca. 42 m² Wohnfläche zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit WC, einen Vorraum und einen zusätzlichen Ankleide- bzw. Abstellraum.

Mit separatem Eingang eröffnet dieses Gebäude zahlreiche Optionen:

Ob als Gästehaus, Wohnraum für Familienmitglieder, Vermietungseinheit oder Homeoffice – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Heizung

Beheizt wird das Haus derzeit über moderne Infrarotheizkörper.

Die Gasheizung wurde bis 2022 genutzt und kann bei Bedarf jederzeit wieder in Betrieb genommen werden.

Außenbereich

- Grundstücksfläche: ca. 600 m²
- Garten mit Swimmingpool
- Innenhof mit zwei PKW-Stellplätzen
- Terrasse ca. 11 m²

Lage

Deutsch Brodersdorf bietet eine ruhige Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

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. DI(FH) 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.