

## **Großzügiges Haus mit vielen Besonderheiten!**



**Objektnummer: 3827\_446**

**Eine Immobilie von RE/MAX Harmony**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2563 Pottenstein
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	484,00 m²
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 283,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,14
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



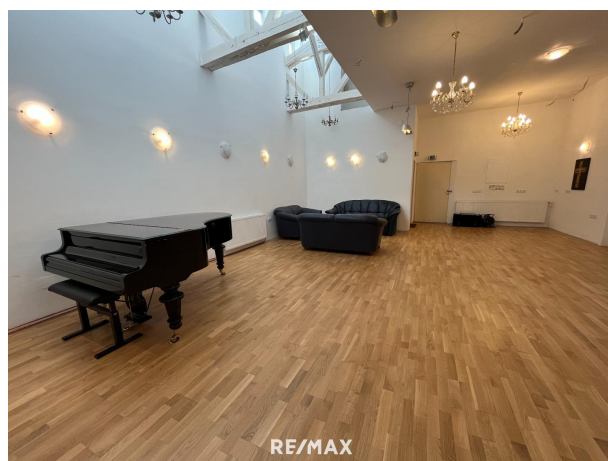
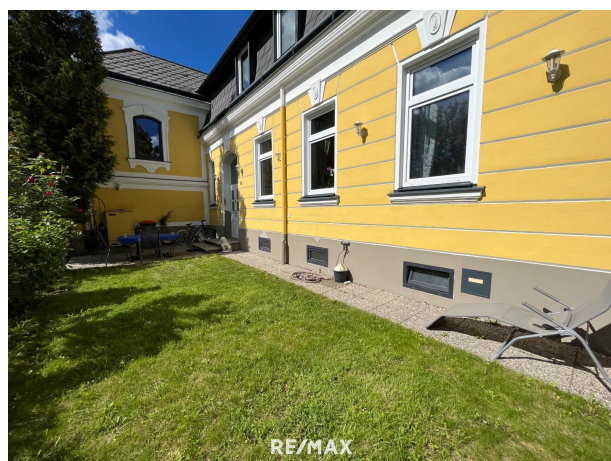
### Michael Wukovits

RE/MAX Harmony  
Wienerstraße 39  
2620 Neunkirchen

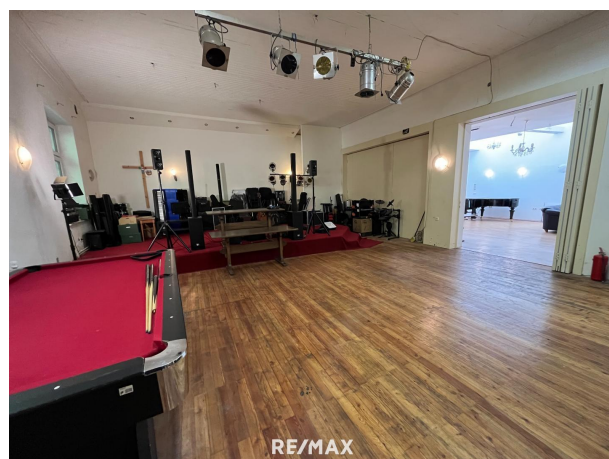
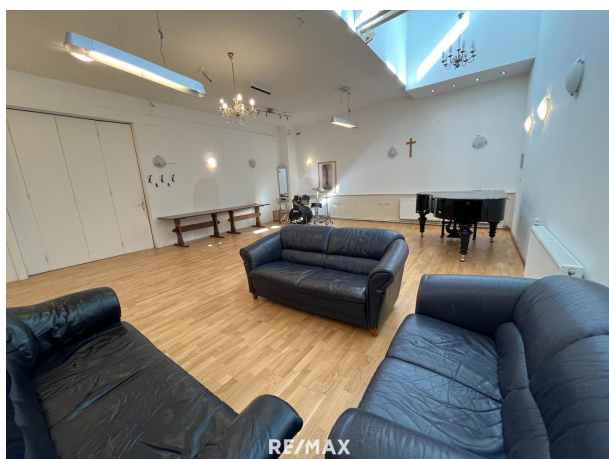
T +43 2635 66 461  
H +43 664 4016302

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





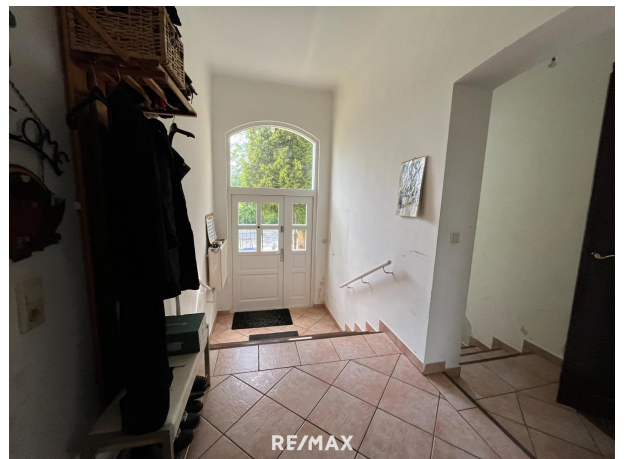




























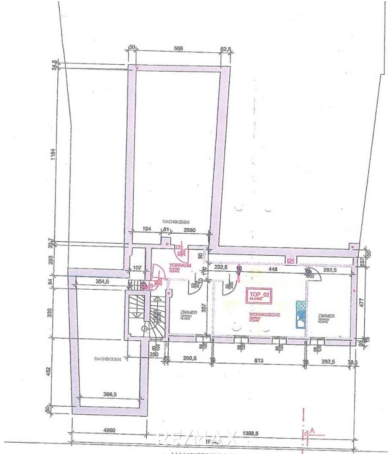
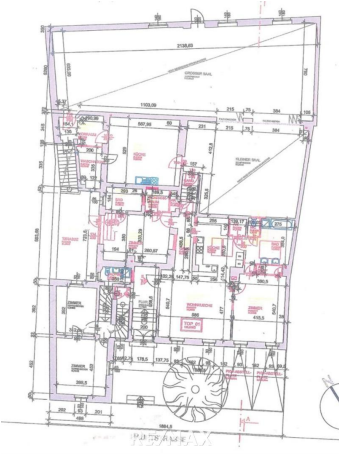


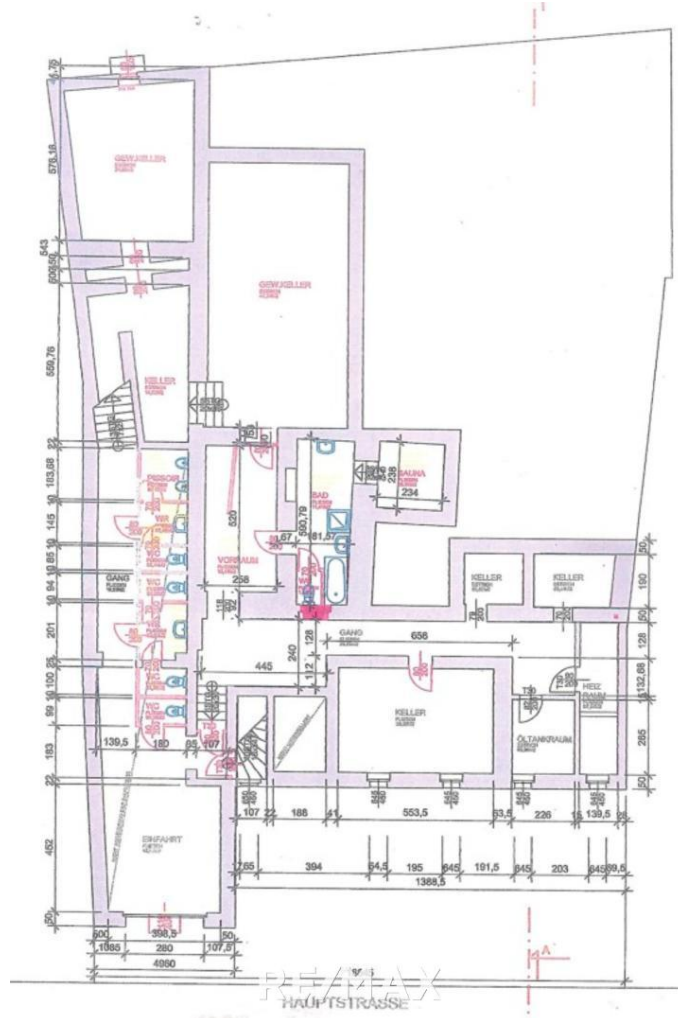














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses wunderbare Haus!

Was macht es besonders:

Dieses großartige Haus besticht durch einen kleinen und großen Saal, welche für verschiedenste Zwecke, wie z.B. zum Wohnen, Tanzen, Musizieren, für verschiedene Hobbys, Ausstellungen, etc. verwendet werden können.

Daher kann es sowohl zum Wohnen und auch Arbeiten genutzt werden, oder natürlich auch nur zum Wohnen.

Des weiteren bietet der großzügige Grundriss ein angenehmes Zusammenleben der ganzen Familie und sorgen für wahren Luxus.

Hierzu einige Details:

- > Grundstücksfläche ca. 661 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche - ca. 484 m<sup>2</sup>
- > Erdgeschoss mit Halbgeschoss - ca. 424 m<sup>2</sup>
- > Dachgeschoss - ca. 60 m<sup>2</sup>
- > Küche
- > 11 Zimmer
- > großer Saal - ca. 151 m<sup>2</sup>
- > kleiner Saal - ca. 55 m<sup>2</sup>
- > Terrasse
- > Garten
- > Keller
- > Gewölbekeller
- > Gas- und Ölheizung

IN DER NÄHE:

- > Einkaufsmöglichkeiten, 2 Kindergärten, Schule - in der Nähe
- > Arzt, Apotheke - in der Nähe
- > mit dem Auto erreichen Sie Wien in 30 Minuten
- > Autobahnauffahrt A2 Südbahn in 15 Minuten erreichbar
- > Bahnhof

Die nächsten Bushaltestellen sind fußläufig innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Ebenso der nächste größere Nahversorger. Weiters gibt es eine Apotheke und einen Arzt für Allgemeinmedizin im Ort. Eine Einrichtung für Kleinkinderbetreuung, zwei Kindergärten und eine Volksschule sorgen dafür, dass in Pottenstein auch Ihre Kleinsten bestens betreut werden.

Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Unsere Finanzexperten arbeiten mit verschiedenen Banken und können für Sie daher unverbindliche Angebote vorbereiten. Sprechen Sie Ihren Makler/in aktiv an.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem tollen Objekt! ich freue mich auf Sie!

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht 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.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, TelefonNr., E-Mail) beantworten können.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3 % vom Kaufpreis Provision zzgl. Mwst.

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters. Angaben

gemäß gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heizungsfläche  
in m<sup>2</sup>  
: 284,4  
Klimaschließung  
as  
se



He  
iz  
wä  
rm  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa 4.  
kto14  
r  
Ge  
sa  
mt  
en  
er  
gie  
effi  
zie  
nz:  
KI G  
as  
se  
Fa  
kto  
r  
Ge  
sa  
mt  
en  
er  
gie  
effi  
zie  
nz: