

**Großzügig gebautes Einfamilienhaus (Baumeisterhaus)  
auf 950m<sup>2</sup> Grund - nur ca. 25min nach Wien!**



1a

**Objektnummer: O2100167121**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2525 Schönau an der Triesting
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	789.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

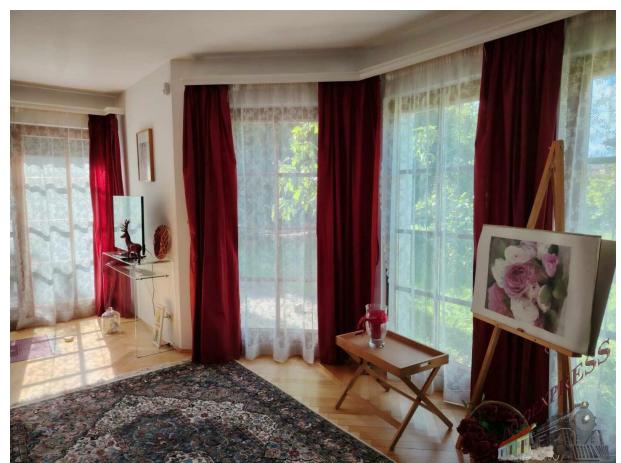
## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Schuster**

Immoexpress KG

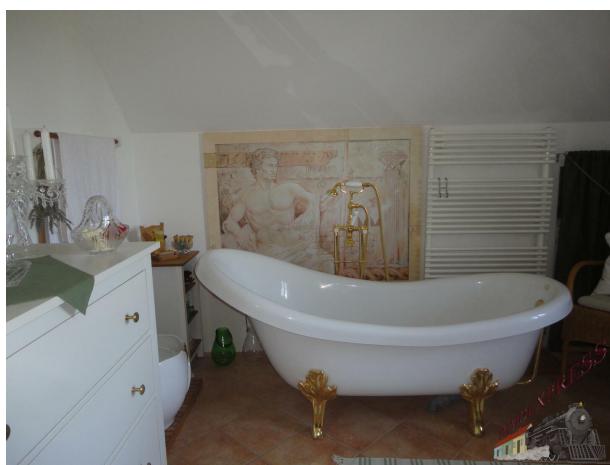


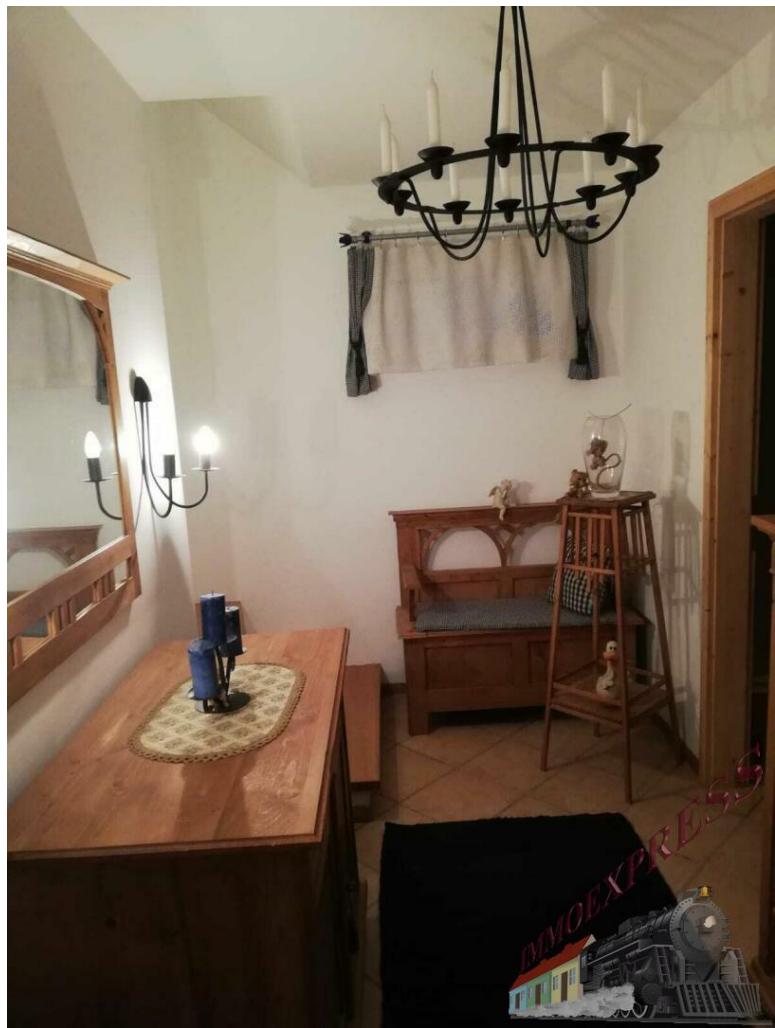














## Objektbeschreibung

Ein tolles Einfamilienhaus (Baumeisterhaus) in einem ruhigen Siedlungsgebiet gelegen, wartet auf eine nette Familie!

Das Haus liegt in einer Sackgasse und der ca. 950m<sup>2</sup> große Garten ist rundum grün und mit hohem Bewuchs angelegt.

Wer hohe und lichtdurchflutete Räume liebt, der wird sich in diesem Gebäude wohlfühlen.

Aufgeteilt auf ca. 165m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich insgesamt 6 Zimmer, 2 Badezimmer (mit Duschen und Badewanne), 1 extra Toilette, 1 Wohnzimmer mit einer angrenzenden offenen Bibliothek. Die Küche ist modern mit allen Geräten ausgestattet und grenzt offen an den Wohn/Essbereich an.

Im Obergeschoß (4 Zimmer) befinden sich 2 Balkone (süd, west-Ausrichtung), von welchen man einen schönen Ausblick in den Garten und die grüne Umgebung genießen kann. Das Haus wird den ganzen Tag rundum von der Sonne beschienen.

Es gibt auch einen trockenen, ausgebauten Wohnkeller mit zusätzlicher Küche, eigenem Bad, Wohnraum, Schlafzimmer und Arbeitsbereich sowie einen Heizraum und einen Abstellraum. Alleine dieses Kellergeschoß mit rund 95m<sup>2</sup> bildet bei Bedarf eine eigene Wohneinheit.

Alle 3 Geschoße verfügen über eine Fußbodenheizung welche über eine Gastherme versorgt wird. Fenster und Türen sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet. Die Leerverrohrung für eine Solar/PV-Anlage ist ebenso vorhanden.

Umgebung: ÖBB Bhf. Leobersdorf ca. 2,5km, Anschluss Autobahn A2 Leobersdorf ca. 4,5km oder Autobahn Baden ca. 8km.

Nach der Bezirksstadt Baden sind es 5 Fahrminuten

In unmittelbarer Umgebung befindet sich die Volksschule, im Ort befindet sich auch die berühmte Rudolf Steiner-Landschule. Bekannt ist auch das Schloss Schönau mit seinem Schlosspark und der Schönauer Teich befindet sich ebenso in der Nähe.

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 Besichtigungswünsche 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 DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.