

**Herein, herein! Mein neues Eigenheim! Panoramablick und  
Ruhelage auf 1000 m<sup>2</sup>**



IMG\_2651

**Objektnummer: O2100167172**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2113 Karnabrunn
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.010,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	319.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

nach Vereinbarung

### Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

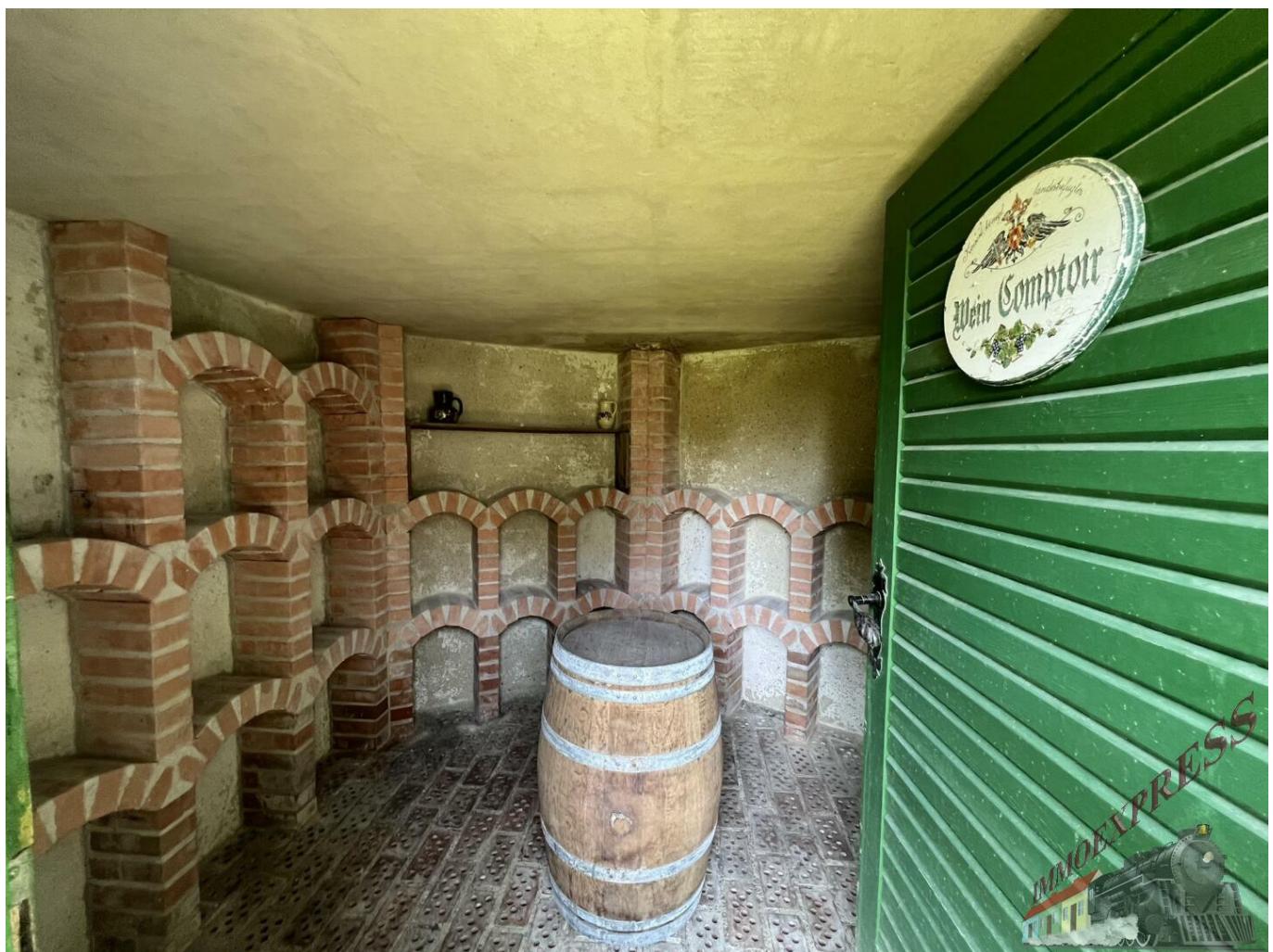


**Nikoletta Grosz, BA**

Immoexpress KG

























# Objektbeschreibung

## Das Grundstück ist weiterhin ausbaufähig! NÖ Bauordnung 2014

Ruhige Lage, traumhafter Ausblick, ein gepflegter Garten, ideale Grundstücksgröße (1010 m<sup>2</sup> laut Grundbuch), kleiner Weinkeller, Einfahrt mit Carport, Eckgrundstück - das sind nur einige Highlights dieser einzigartiger Liegenschaft!

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einem Eigentum!

RUHIGES LANDLEBEN NÄHE WIEN wird hier groß geschrieben!

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten ist der zentrale Mittelpunkt dieser Immobilie. Die Terrasse lädt zu Grillabenden an Wochenenden mit Freunden und Familie ein. Die Liegenschaft ist zwar in die Jahre gekommen und ist dadurch renovierungsbedürftig, jedoch könnte man bei Bedarf sofort einziehen. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Radiatoren (Gas).

Raumaufteilung:

Haus- Fertigteilhaus- Bauweise: Holzriegel

Wohnzimmer

2 getrennt begehbarer Zimmer

Vorraum im Eingangsbereich

eine separate Küche

ein Badezimmer

eine Toilette im Eingangsbereich

ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Hard Facts:

- 1010 m<sup>2</sup> laut Grundbuchsatzzug

- Widmung: Bauland Wohngebiet

- Bebauungsdichte 20%

- NÖ Bauordnung 2014

- die Aufschließungsabgabe gilt als bezahlt, eine Ergänzung gem. § 38 NÖ Bauordnung 2014 wird gegebenenfalls fällig

- das Grundstück ist rechteckig ausgerichtet und hat ein leichtes Gefälle

Highlights:

- ländliche Umgebung
- traumhafter Weit - Ausblick
- Carport (Platz für 1-2 Autos)
- gepflegter Garten

- Heizung (Gas- Radiatoren)
- Gartenhütte
- Weinkeller
- Eckgrundstück

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin noch HEUTE unter 0676 5573275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot!

Besichtigungen sind am Wochenende ebenfalls möglich.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nikoletta Grosz, BA  
Immoexpress Wien/ Niederösterreich

**Nebenkostenübersicht:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3 % + 20% USt. Maklerprovision

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGRUND DER NACHWEISFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

**Rechtlicher Hinweis:** Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.

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.