

**Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten, Poolplatz &
vielen Extras – Nähe Wiener Neustadt**



Haus Gartenansicht

Objektnummer: O2100167328
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Haus - Zweifamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2752 Wöllersdorf |
| Baujahr: | ca.1960 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 200,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 313,00 m ² |
| Zimmer: | 8 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | D 114,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,77 |
| Kaufpreis: | 649.000,00 € |

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

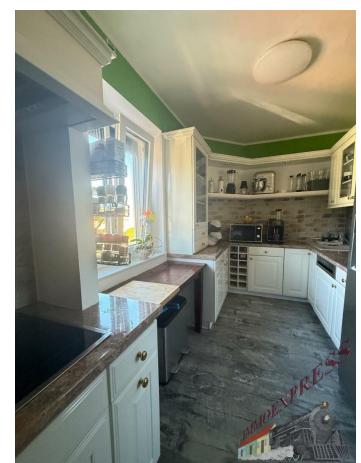
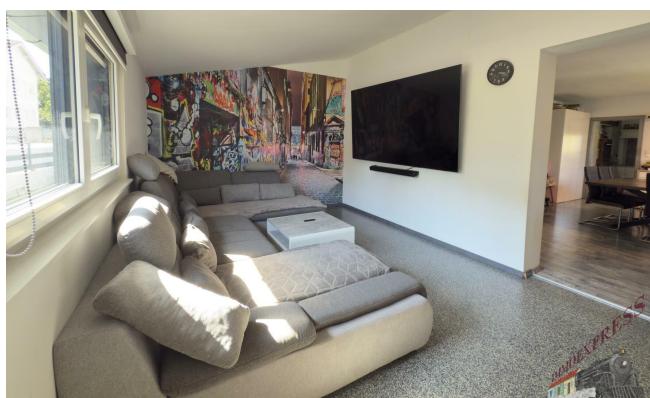
3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Jan Nemecek

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4



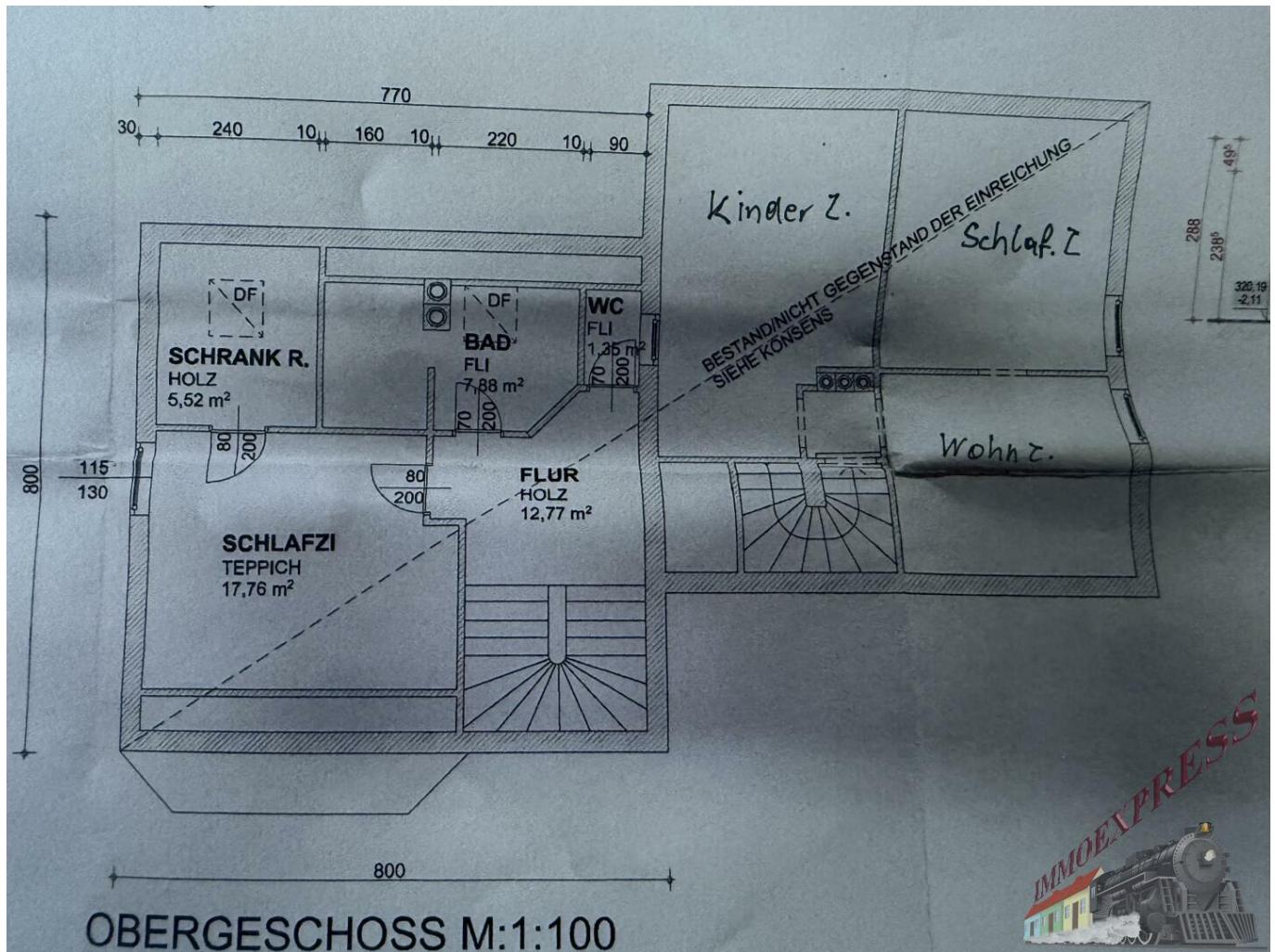


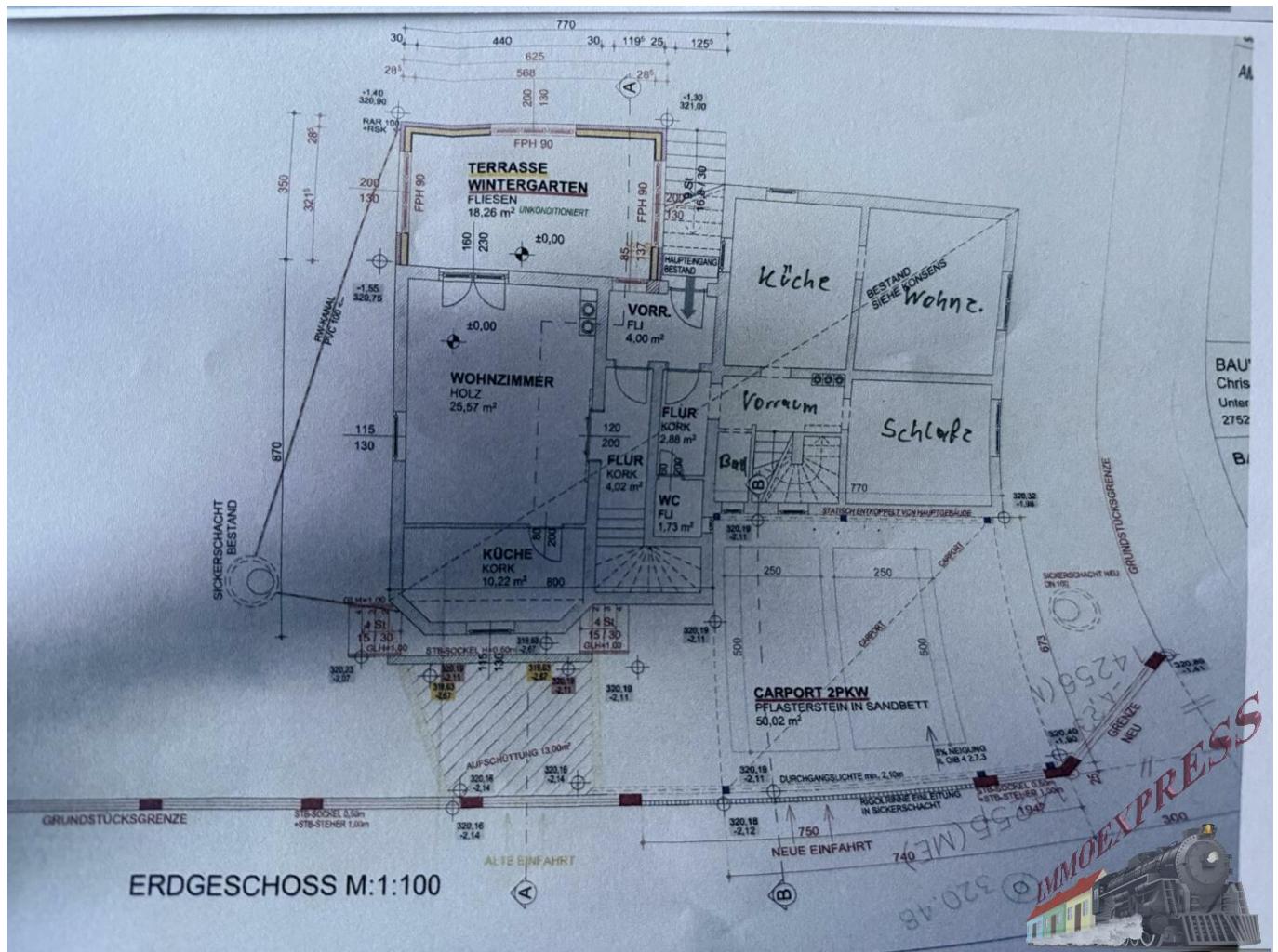


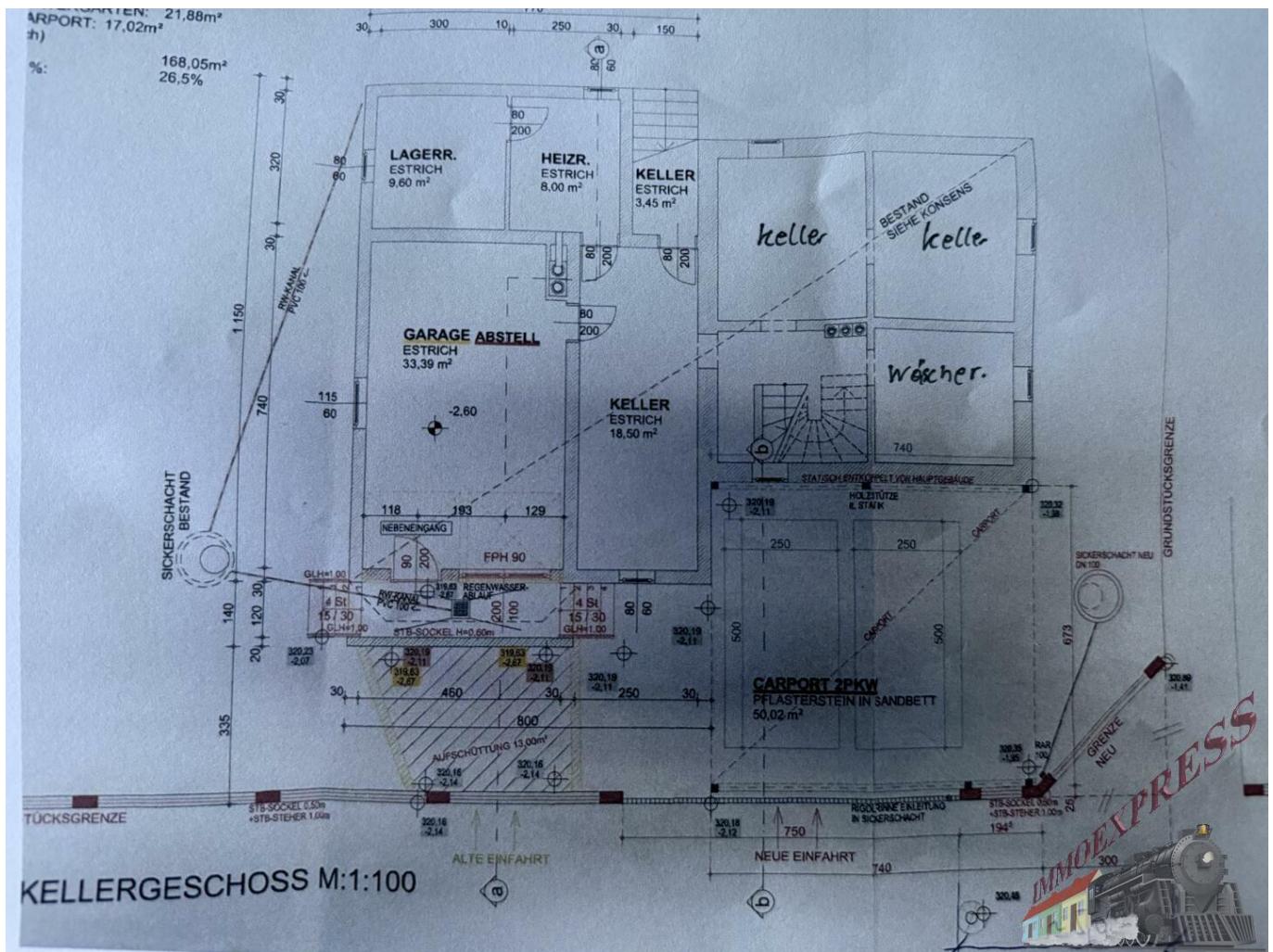












Objektbeschreibung

Gepflegtes Zweifamilienhaus auf ca. 630 m² Grundstück mit rund 200 m² Wohnfläche und ca. 113 m² Keller. Die rechte Haushälfte wurde 1993 neu erbaut, das ursprüngliche Gebäude stammt aus den 1960er-Jahren.

Highlights:

- 8 Zimmer | 2 Badezimmer | 2 WC
- Neue Fassade & 3-fach verglaste Fenster (2024)
- Pelletsheizung (2022)
- Großer Garten mit Outdoor-Küche, Poolplatz & Kinderspielplatz
- Hausbrunnen für Garten & Pool
- Partyraum mit Bar, Fitnessraum, Werkstatt
- Genehmigtes Carport-Projekt

Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung:

Wiener Neustadt ca. 10 Min. | Wien ca. 30–35 Min.

Kaufpreis: VB EUR 649.000,-

Nebenkosten (Käufer)

- Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt.
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Notar-/Vertragskosten: ca. 1–2 % (mit dem Notar zu vereinbaren)

Bemessungsgrundlage ist jeweils der Kaufpreis.

Optional: direkt angrenzend besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Baugrundstück mit ca. 500 m² zu erwerben.

Für nähere Informationen und weiterführende Details sende ich Ihnen bei Interesse gerne das vollständige Exposé zu.

Hinweis: Es besteht ein familiäres Naheverhältnis zu den Eigentümern.

Kontakt

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Jan Nemecek unter **0676 / 501 94 21** oder per Mail an **j.nemecek@immo.express** 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.