

**Liebhaberobjekt! Baujahr 1900 Jh.**



20250322\_094645 (1)

**Objektnummer: O2100167483**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3170 Hainfeld
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	177,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 317,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristin Schmidt Stohl**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 664 46 81 750

















## Objektbeschreibung

Charmantes Landhaus mit 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, umgeben von sattem Grün und einer ruhigen Umgebung. Dieses Haus aus dem Jahr 1900 bietet 7 Schlafzimmer und 2 Badezimmer auf 177 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ideal für Familien, die den perfekten Mix aus ländlichem Charme und städtischer Nähe suchen. Dieses Landhaus vereint ländlichen Charme mit urbanen Qualitäten und ist perfekt für Naturliebhaber und Stadtfreunde gleichermaßen. Erleben Sie die perfekte Balance zwischen idyllischer Ruhe und lebendigem Stadtleben.

### Ein Hauch von Geschichte trifft auf moderne Annehmlichkeiten

Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, während die Einbauküche und der Parkett-/Holzboden zeitlose Eleganz versprühen. Jedes Detail wurde liebevoll gepflegt, um den historischen Charakter des Hauses zu bewahren.

Raumaufteilung:

#### **ERDGESCHOSS:**

- + Vorzimmer
- + Küche (13 m<sup>2</sup>)
- + Wohnzimmer (19 m<sup>2</sup>)
- + Schlafzimmer (18 m<sup>2</sup>)
- + weiteres Schlafzimmer (13 m<sup>2</sup>)
- + Badezimmer (5 m<sup>2</sup>)
- + separate Toilette (1,5 m<sup>2</sup>)
- + großzügige Terrasse (17 m<sup>2</sup>)

#### **OBERGESCHOSS:**

- + Gang
- + offene Wohnküche mit Essbereich
- + Schlafzimmer (15 m<sup>2</sup>)
- + weiteres Schlafzimmer (13 m<sup>2</sup>)
- + Zimmer (6 m<sup>2</sup>)
- + Badezimmer

Vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem besonderen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter +43 (0) 664 4681750, Frau Kristin Schmidt Stohl Immoexpress.

-----  
Nebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
  - 3% + 20% Ust. Maklerkosten
  - 1,1% Eintrag im Grundbuch
  - ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
- Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

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.