

## **Einfamilienhaus mit separatem Büro**



20220502\_111823

**Objektnummer: O2100167535**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8662 Sankt Barbara im Mürztal
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €

### Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Stefan Täubel

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

























# Objektbeschreibung

Dieses geräumige Einfamilienhaus überzeugt durch einen großen Wintergarten mit Kaminofen, sowie einer großen Dachterrasse und einem separatem Büro.

**Erdgeschoß:** Eingangsbereich mit **großem Wintergarten**, Lagerraum (könnte wieder zur Garage umgebaut werden), Vorräum, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer mit Dusche - Badewanne - WC - Waschbecken und Fenster, Gästezimmer, Schlafzimmer, kleines Badezimmer mit WC - Dusche - Waschbecken und Fenster

**Dachgeschoß:** 2 große **Schlafzimmer mit jeweils 20,50 m<sup>2</sup>**, Ausgang auf die große Dachterrasse mit ca. 60 m<sup>2</sup>

**Kellergeschoß:** Heizraum und Weinkeller

**Bürozubau:** 2 Zimmer mit Blick in den Innenhof

**Weiters verfügt das Objekt über zwei überdachte Abstellplätze und einer Gerätehütte mit Stromanschluss.**

Beheizt wird das Haus über eine **Gas- Zentralheizung** oder einen **Festbrennstoffbrenner**, sowie den **Kaminofen**. Auch eine Solaranlage wäre vorhanden. (Kollektoren müssten geatzt werden)

**Weiters befindet sich eine PV- Anlage am Dach, die für weniger Stromkosten sorgt.**

**Durch eine Notstromanlage mit Generator ist das Haus so konzipiert, dass man bei einem Blackout rund um die Uhr mit Strom und Wärme versorgt ist.**

**Investitionen in den letzten Jahren:**

**2019:**

- **Gastherme**
- **PV Anlage**
- **Küche**
- **Wintergarten**

**2020:**

- **neu asphaltiert**
- **Vollwärmeschutz- Fassade**

**Umgebung:** Nahversorger und öffentliche Einrichtungen (KiGa, Schule, Post, Arzt, Apotheke)

in wenigen Minuten erreichbar.

**KAUFPREIS € 375.000,--**

**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.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER  
DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS,  
DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer und der Kommunalbehörde mitgeteilt.

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.