Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Mehrzweckhalle in Grafenwörth

Ansicht 1

Objektnummer: 960/67443

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	260,26 m²
Lagerfläche:	89,99 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	90,07 m²
Heizwärmebedarf:	E 167,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
FAMILY

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

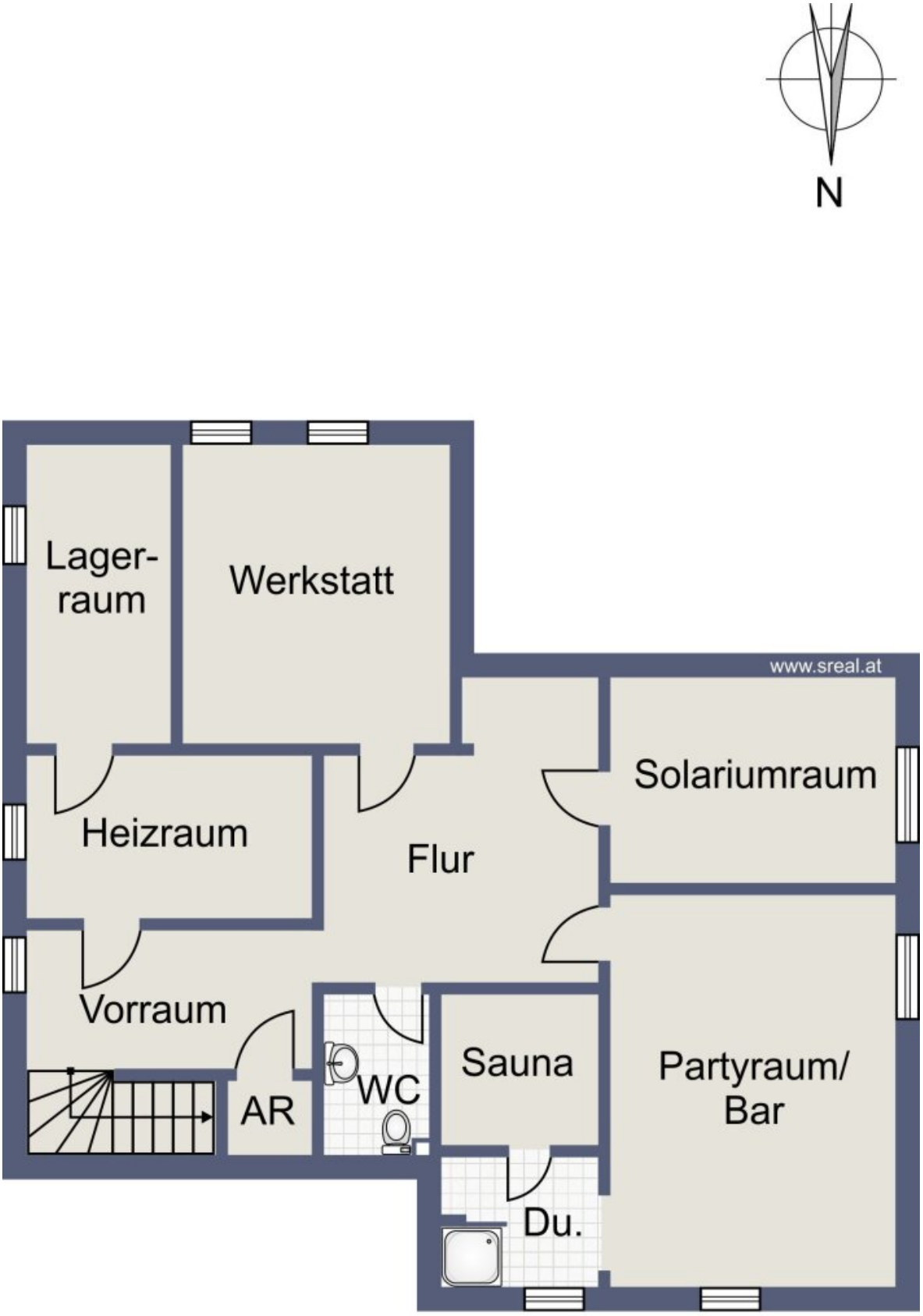
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

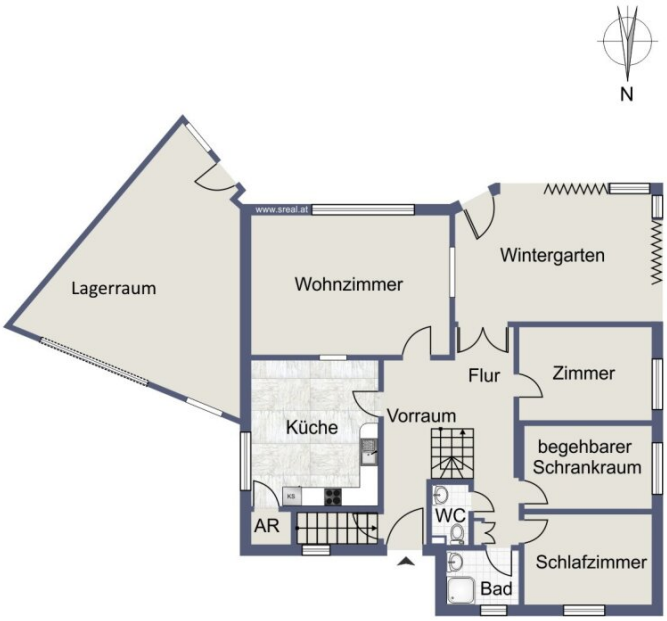
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

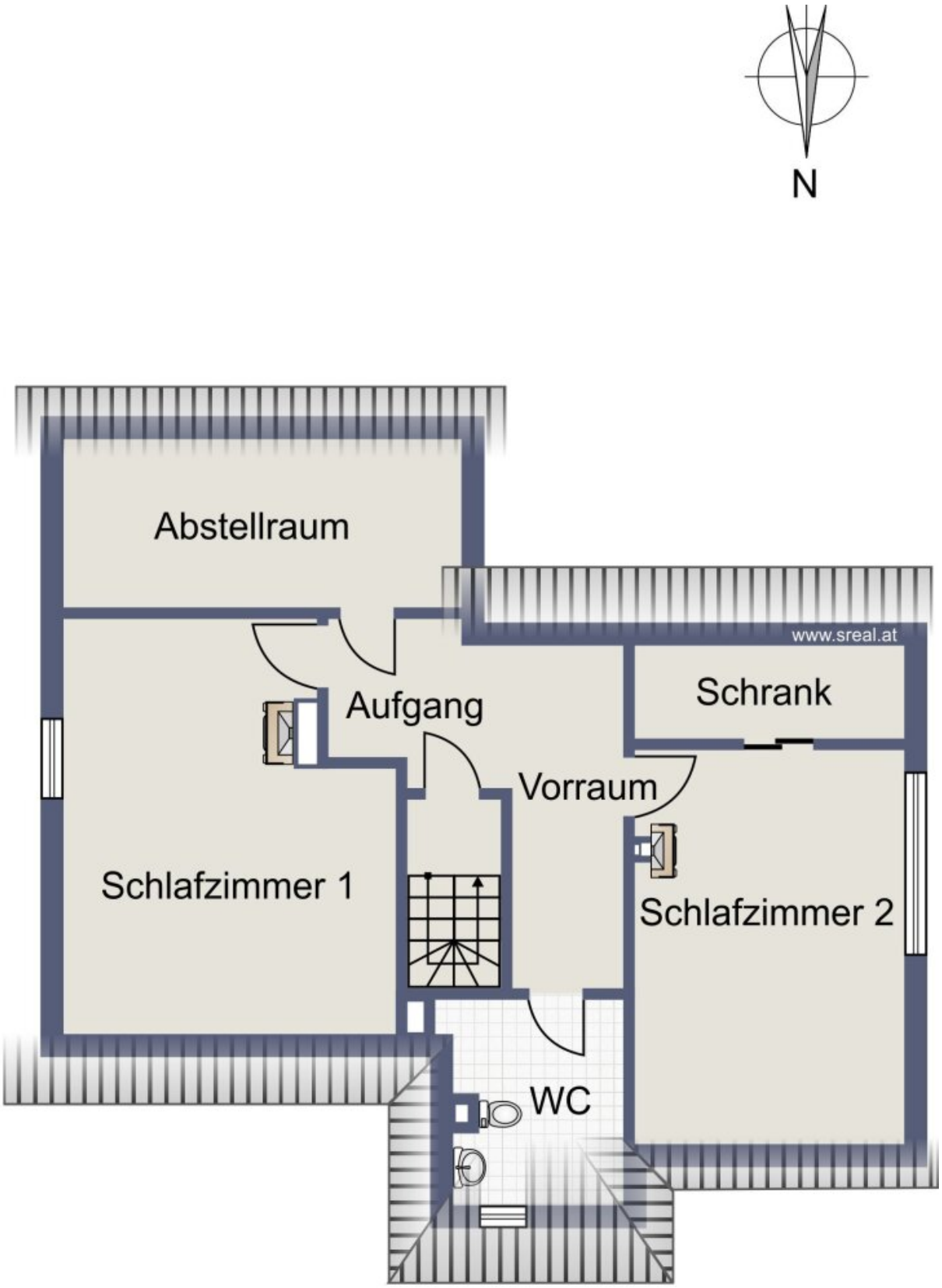
REAL
Immobilien



Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Diese repräsentative Liegenschaft liegt in der Gemeinde Grafenwörth zwischen den Donauauen und dem Wagram.

Die Autobahnauffahrt Grafenwörth ist in 3 Minuten per PKW zu erreichen, die Liegenschaft stellt somit auch einen idealen Wohnort für Arbeitnehmer die täglich nach Wien pendeln müssen dar. St. Pölten, Tulln oder Krems sind in etwa 20 Minuten erreichbar.

Das 1977 in Massivbauweise errichtete, vollunterkellerte Haus befindet sich mittig auf dem ca. 2.040 m² großen Grundstück.

Die Nutzfläche dieses charmanten Wohnhauses weist ca. 260 m² auf und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- Vorraum

- geräumige Tischler- Küche mit Essbereich und Abstellraum

- einladendes Wohnzimmer

- als Schrankraum genutztes Zimmer

- zwei Schlafzimmer

- WC

- Badezimmer mit Dusche

- Über den ca. 22 m² großen, gemütlichen, verglasten Wintergarten gelangt man in den weitläufigen, gepflegten Garten, der mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet ist.

Eine Holztreppe im Vorzimmer führt in das ausgebaute **Dachgeschoss:**

- 2 weitere helle, freundliche Schlafzimmer

- Bad mit WC

- begehbarer Schrank

- großzügiger Abstellraum

Der **Keller** bietet:

- Wellnessbereich mit Solarium, Sauna und Dusche, der zum Entspannen einlädt

- großer Partyraum mit Bar sowie

- Werkstatt

- WC

- Heizraum mit angrenzendem Lagerraum für Brennmaterialien

Geheizt wird das Haus mit **Gas** und wahlweise **festen Brennstoffen.**

Eine **BWT Entkalkungsanlage** sorgt für bessere Wasserqualität.

2008 wurde auf der Liegenschaft eine ca. 90 m2 **große Mehrzweckhalle** errichtet, die viel Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ebenso befinden sich ein **eigener Brunnen, ein Carport sowie eine Garage** auf dem ca. 2.040 m2 großen Grundstück.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3018543?accessKey=6503
Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen. Auf Ihre Anfrage schicken wir ihnen gerne ein Exposee mit näheren Informationen und der Liegenschaftsadresse per Mail zu.

Sie brauchen eine Finanzierung? Nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot der Sparkasse! Wir stellen gerne den Kontakt zu unseren Wohnbauspezialist:innen her.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)

- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Sie suchen ein großes, ruhig gelegenes Grundstück mit einem gepflegten Ambiente? Voila! Zögern Sie nicht - anschauen kost´ nix!

Freue mich auf Ihre Anrufe unter M +43 664 8385891 oder E-Mail an karin.jama@sreal.at und ein Kennenlernen!

Bis später in Grafenwörth!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.000m
Apotheke <7.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap