

# Riesige 10 Zimmer Doppelhaushälfte mit 400 m<sup>2</sup> Garten nahe Wien



**Objektnummer: 5420/4949**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3464 Hausleiten
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	740,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	340,00 €
<b>USt.:</b>	83,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Rain-Chot**





*Erfahrung schafft Vertrauen.*

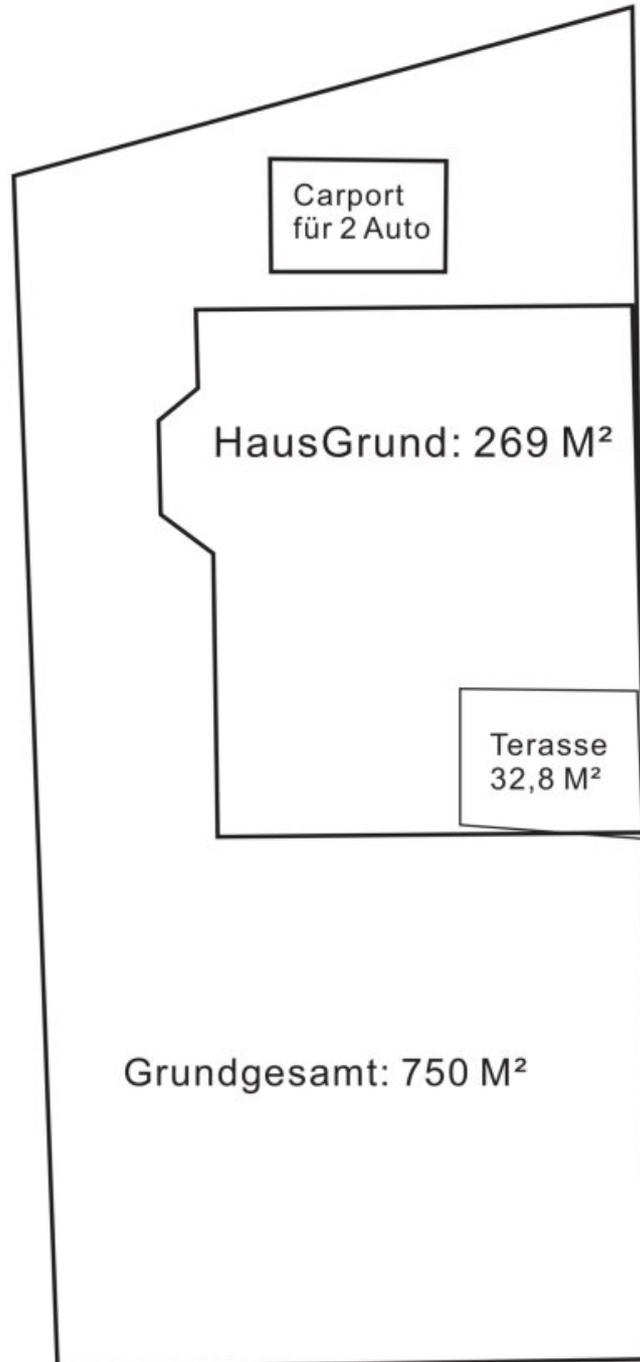
**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



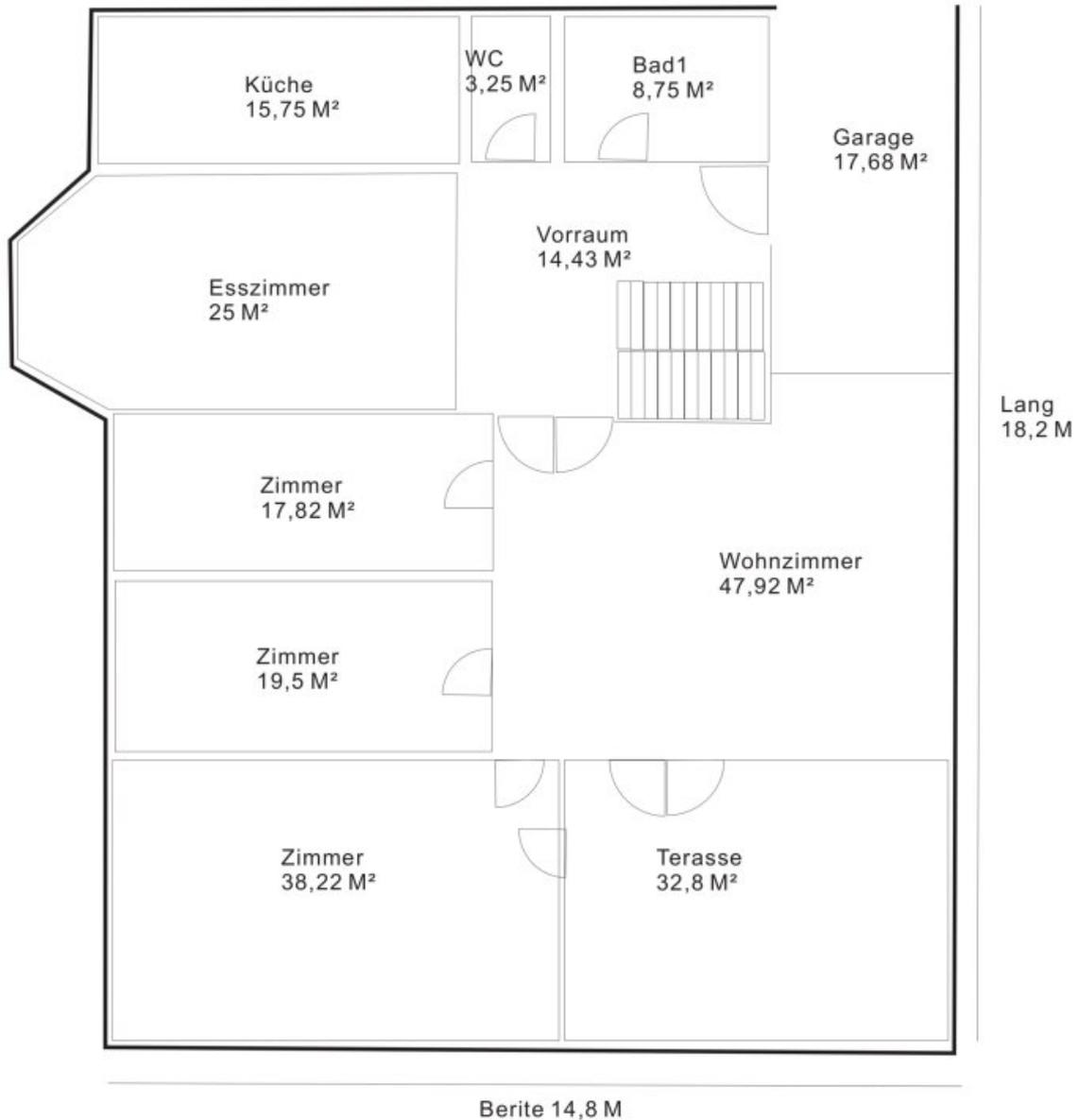
[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628





# Erdgeschoß

Baujahr 1992, komplette saniert  
in 2010





# Dachgeschoß komplette neu ausgebaut in 2011





# Kellergeschoß Baujahr 1992



## Objektbeschreibung

### Sehr große Doppelhaushälfte in grüner Lage - viele Optionen möglich

Das Haus wurde in Ziegelmassivbauweise 1992 errichtet, 2011 wurde das ganze Obergeschoss ausgebaut. Es bietet mit 10 Zimmern, 440 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlicher 300 m<sup>2</sup> Kellerfläche (teilweise sehr große Fenster und überall hohe Räume) Platz ohne Ende und daher auch viel Potential für großzügiges Wohnen und Arbeiten, sowie für Großfamilien.

Es gibt 2(3) Badezimmer, eine Küche, ein getrenntes Esszimmer und viele mögliche Varianten in den restlichen Zimmern. Einen ersten Eindruck erhalten Sie bei Betrachtung des Plans der als Anhang zur Verfügung steht. Es ist bei Interesse an einem solchen Objekt unumgänglich eine persönliche Hausbegehung durchzuführen.

Aktuell wird das Objekt mit einer Zentralheizung, die wahlweise mit Gas oder Festbrennstoffen betrieben wird, beheizt. Ein zusätzlichen Schwedenofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Wärme im Winter. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die große ca. 35 m<sup>2</sup> große Terrasse, von wo Sie einen wunderbaren Fernblick ins Grüne genießen können!

**Sie können es gar nicht mehr erwarten dieses große Haus persönlich zu sehen, um bald Ihre Einweihungsfeier im Garten zu starten?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](tel:06765358535). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chat, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien.

**>>Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür haben wir eine LÖSUNG!** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.<<**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap