

## Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Mehrzweckhalle in Grafenwörth



Ansicht 1

**Objektnummer: 960/67443**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1





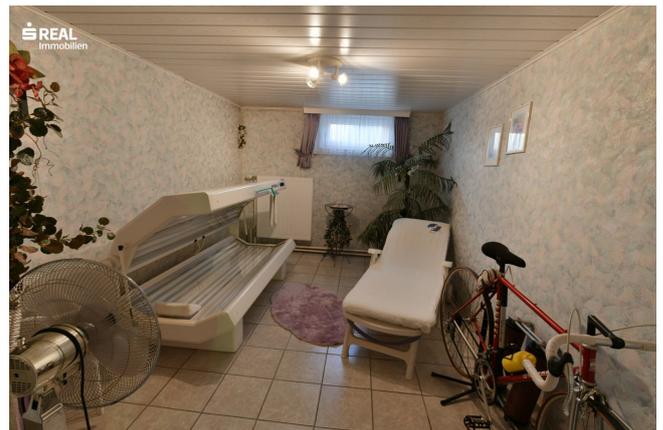










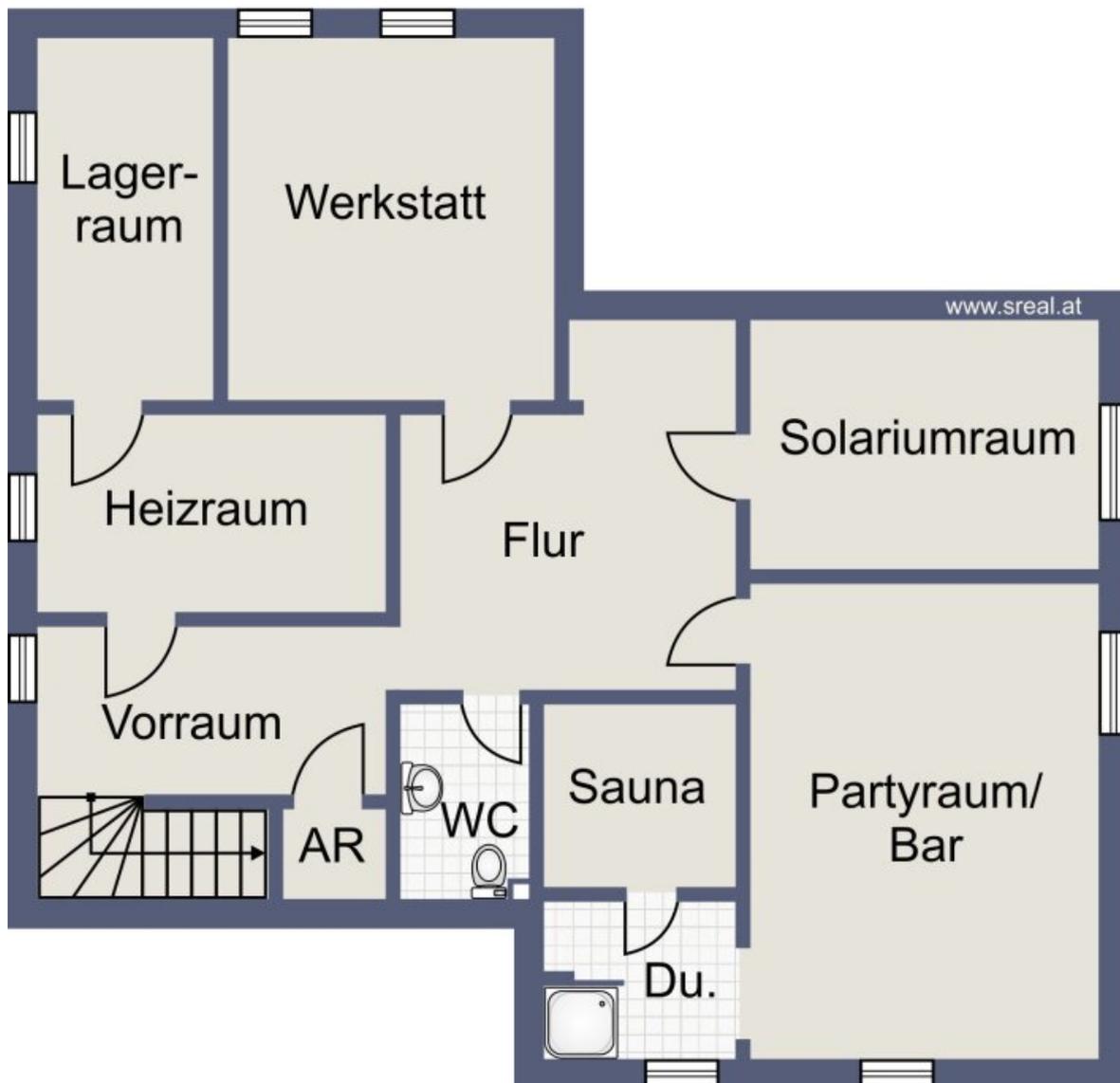








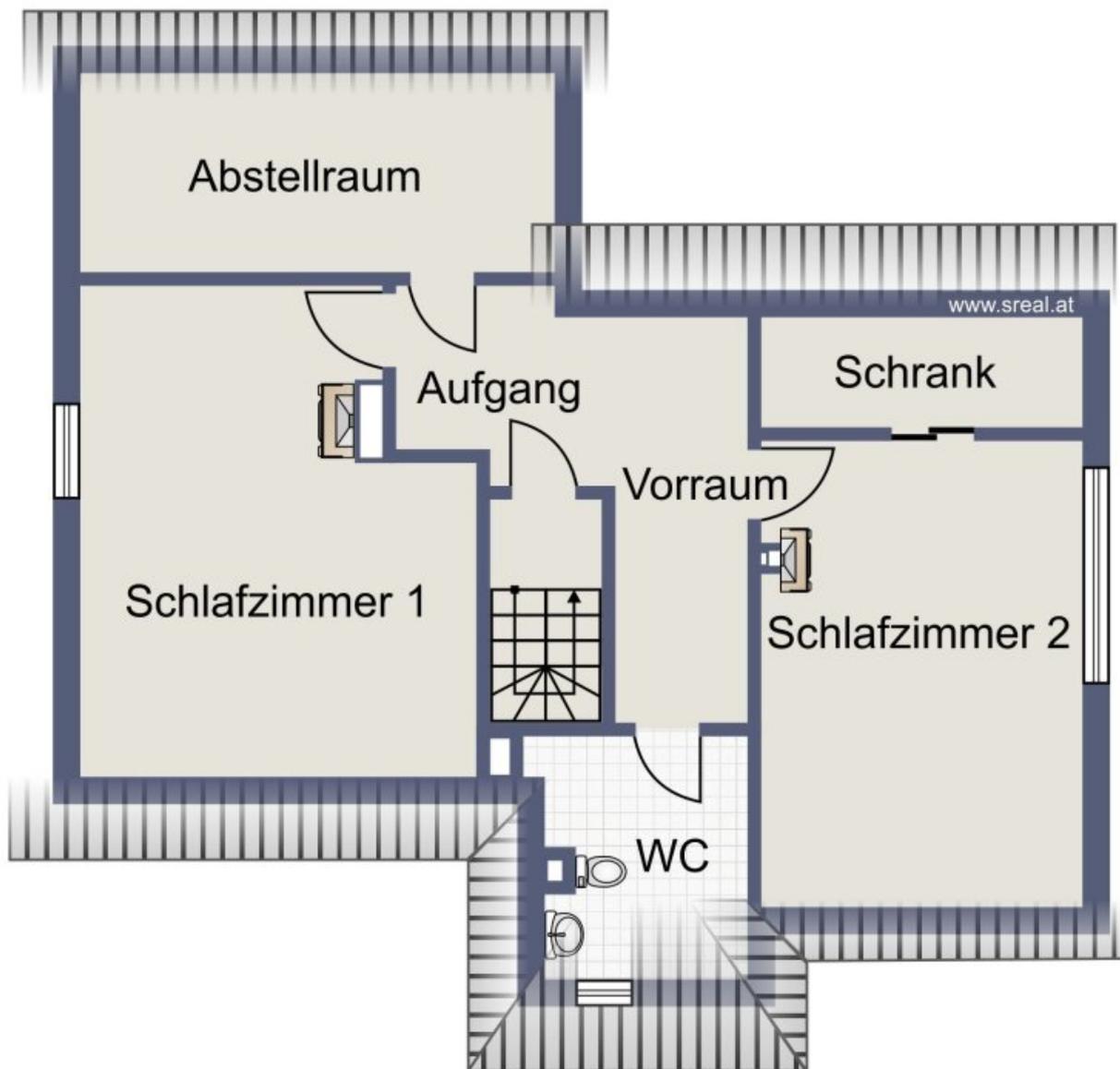




Skizze Kellergeschoss



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 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Nutzfläche dieses charmanten Wohnhauses weist ca. 260 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen, gemütlichen, verglasten Wintergarten gelangt man in den weitläufigen, gepflegten Garten, der mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet ist.

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

- 2 weitere helle, freundliche Schlafzimmer
- Bad mit WC
- begehbare 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 m<sup>2</sup> **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 m<sup>2</sup> 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](http://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](mailto: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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.