3 Einfamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhaus oder Gewerbeobjekt in A-2100 Stetten bei Korneuburg

1. Einfamilienhaus (Sommerzeit)

Objektnummer: 6451/132

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

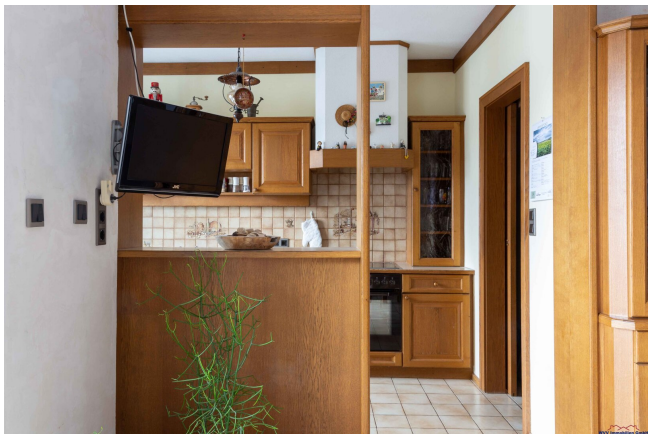
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Stetten
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	506,50 m²
Nutzfläche:	180,10 m²
Zimmer:	14
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	366,00 m²
Keller:	127,67 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.367,23 €
Betriebskosten:	100,00 €

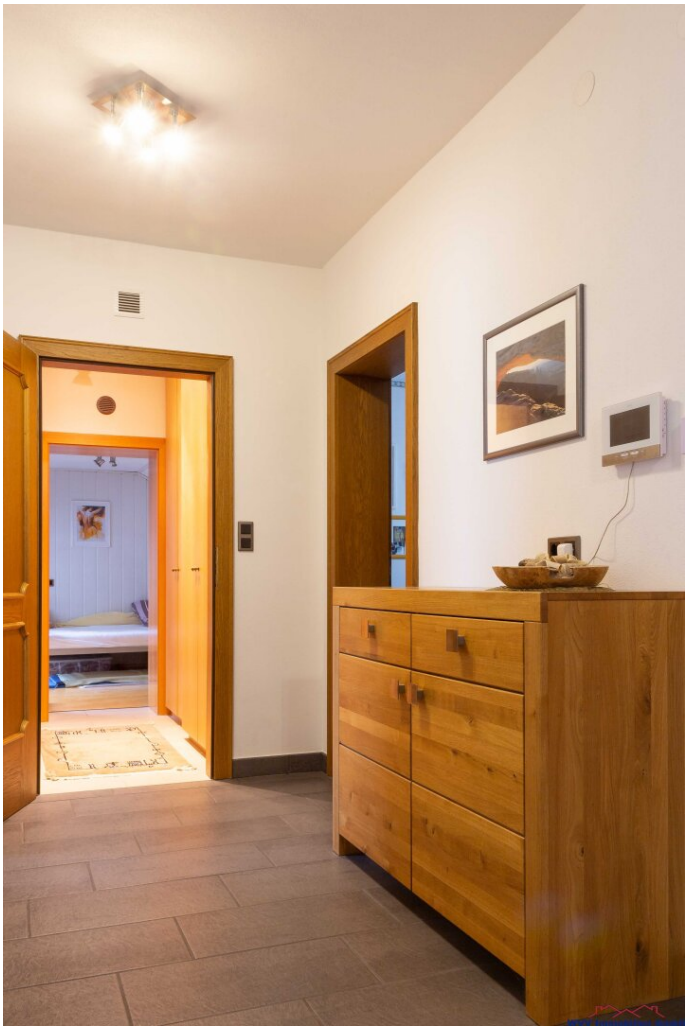
Provisionsangabe:

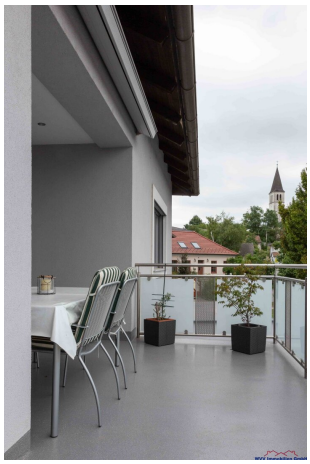
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



WVV Immobilien GmbH





WVV Immobilien GmbH

Latte Macchiato

WVV Immobilien GmbH

WVV Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Objektinformationen:

Objekttyp: 3 Einfamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhaus auf Eigengrund

Baujahre: rund 1967 bis 1978 (teilsaniert!) sowie rund 1986 bis 1991 (generalsaniert!)

Bautypen: sehr gepflegter und generalsanierter sowie teilsanierter und renovierungsbedürftiger Neubau

Flächenwidmungsbestimmungen: BK-6WE (= Bauland Kerngebiete und maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück)

Lage: zentrale Grünruhelage in A-2100 Stetten bei Korneuburg

Grundfläche: rund 1.349 m²

Baufläche: rund 983 m²

Gartenfläche: rund 366 m²

1. Einfamilienhaus (Baujahre: rund 1986 bis 1991 sowie generalsaniert und topgepflegt!):

Wohnfläche: insgesamt rund 250,69 m²

[Erdgeschoß: rund 123,02 m² sowie Untergeschoß: rund 127,67 m²; zuzüglich Kfz-Garage (rund 23,45 m²), Balkon (rund 14,78 m²) sowie Dachboden]

Zimmeranzahl: 5 (plus Nebenräume)

Anschlüsse: Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon, Internet und Satellitenanlage

Heizung und Warmwasser: BUDERUS-Brennwertölheizung und Luftwärmepumpe samt Speicher (300 Liter) mit Fußbodenheizung und teilweise Radiatoren (Untergeschoß)

Zustand: sehr gepflegt und generalsaniert

Inventar: Teilmöblierung (inklusive der Einbauküche mit allen Elektrogeräten)

2. Einfamilienhaus (Baujahre: rund 1967 bis 1978 sowie 2011 generalsaniert und topgepflegt!):

Wohnfläche: insgesamt rund 100,13 m²

[Erdgeschoß: rund 100,13 m²; zuzüglich Dachboden sowie Schuppen (rund 160 m²)]

Zimmeranzahl: 3 (plus Nebenräume)

Anschlüsse: Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon, Internet und Satellitenanlage

Heizung und Warmwasser: Brennwertölheizung samt Warmwasserboiler mit Radiatoren

Zustand: sehr gepflegt und generalsaniert (2011)

Inventar: Teilmöblierung (inklusive der Einbauküche mit allen Elektrogeräten)

3. Einfamilienhaus (Baujahre: rund 1967 bis 1978 sowie unsaniert!):

Wohnfläche: insgesamt rund 155,68 m²

[Erdgeschoß: rund 66,41 m² sowie Obergeschoß: rund 89,27 m²; zuzüglich Kfz-Durchfahrt (rund 20,10 m²), Dachboden sowie Vorgarten (rund 61,42 m²)]

Zimmeranzahl: 6 (plus Nebenräume)

Anschlüsse: Strom, Wasser und Kanal

Heizung und Warmwasser: alte Ölheizung samt Warmwasserboiler

Zustand: sanierungsbedürftig

Inventar: Teilmöblierung

Objektbeschreibungen:

3 Einfamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhaus auf Eigengrund in zentraler Grünruhelage in A-2100 Stetten bei Korneuburg zu verkaufen; ideal für:

- privates Wohnen, Generationen, Großfamilien und Sammler oder

- Privatanleger und gewerbliche Vermietung oder

- Bauträger-, Gewerbe-, Investoren- und Wohnprojekte, Ordination, Praxis und Kanzlei.

Ausstattungen:

Ziegelmassivbauweise mit BRAMAC-Dacheindeckung und Dämmung sowie Vollwärmeschutzfassade, 3-fache Kunststoffisolierglasfenster samt Fliegengitter und Außenjalousien sowie sehr gepflegte Fliesen-, Parkett- und Laminatböden.

Die eingebaute und verbaute Teilmöblierung (inklusive Einbauküche mit Essplatz und allen eingebauten Elektrogeräten: Abwasch, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie Kühlschrank und Tiefkühler) der Einfamilienhäuser ist ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus verfügen die gegenständlichen Immobilien über:

- Grundstück (vollständig Bauland Kerngebiet), wobei insgesamt 6 Wohneinheiten errichtet werden können;

- erneuerte Wärmeschutzfassade;

- erneuerte und moderne Eingangstüre sowie Kunststoffisolierglasfenster (3-fach) mit elektrischen Raffstores (Obergeschoß);

- erneuerte und moderne Heizungsanlage samt Fußbodenheizung;

- helle und lichtdurchflutete Zimmer;

- eingebaute und verbaute Teilmöblierung (inklusive Einbauküchen mit allen Elektrogeräten und Essplatz);

- erneuertes und modernes Bad mit Glasduschwand und Tischlermöbeln;
- erneuerte und moderne Toiletten (Erd- und Obergeschoß);
- schöner zimmerübergreifender Kachelofen (Küche und Wohnzimmer);
- erneuerter und speziell beschichteter Balkon bzw. Terrasse mit Aussicht;
- große und schöne Sauna;
- große Zimmer im Untergeschoß, welche sich straßenseitig im Erdgeschoß befinden und über einen eigenen Eingang verfügen und somit ideal als Büro, Gewerbe, Ordination, Praxis oder Kanzlei genutzt werden können;
- Swimmingpool (Salzwasser) mit Stiegen (rund 7 x 4 m);
- schöner Fischteich mit großen Kois;
- große und pflegeleichte Gärten samt Kinderspielplatz;
- Kfz-Garage (elektrisches Garagentor) mit Werkstatt;
- Schuppen bzw. Lagerhalle und Werkstatt (z. B. für Gewerbe, Lager oder Oldtimersammlung, etc.).

Raumaufteilungen:

1. Einfamilienhaus (Baujahre: rund 1986 bis 1991 sowie generalsaniert und topgepflegt!):

Erdgeschoß (rund 123,02 m²):

1 großer zentraler Vorraum samt Stiegenhaus (mit Dachbodenzugang), 1 (Einbau-) Küche (mit Essplatz und Abstellraum bzw. Speis und allen eingebauten Elektrogeräten sowie Ausgang auf den Balkon bzw. Terrasse), 1 Wohnzimmer (mit zimmerübergreifenden Kachelofen), 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Bad (barrierefreie Dusche und Doppelwaschtisch), 1 separate Toilette sowie 1 Abstellraum.

Untergeschoß (rund 127,67 m²):

1 zentraler Vorraum samt Stiegenhaus, 1 großer Party- und Fitnessraum, 1 Heizraum, 1 Waschküche, 1 Wellnessraum (mit großer Sauna) und 1 Toilette sowie 1 große Kfz-Garage (mit Elektrotor).

2. Einfamilienhaus (Baujahre: rund 1967 bis 1978 sowie 2011 generalsaniert und topgepflegt!):

Erdgeschoß (rund 100,13 m²):

1 Vorraum, 1 offene (Einbau-) Küche (mit Essplatz und allen eingebauten Elektrogeräten), 1 Wohnzimmer (mit Schwedenofen), 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Bad (Dusche, Badewanne, Waschtisch und Handtuchtrockner), 1 separate Toilette, 1 Heizraum sowie 1 Abstellraum bzw. Waschküche.

3. Einfamilienhaus (Baujahre: rund 1967 bis 1978 sowie unsaniert!):

Erdgeschoß (rund 66,41 m²):

1 Veranda und Vorraum, 1 Küche, 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Abstellraum, 1 Toilette sowie 1 Kfz-Durchfahrt (rund 20,10 m²) und 1 Vorgarten (rund 61,42 m²).

Obergeschoß (rund 89,27 m²):

1 Vorraum sowie 1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer sowie 1 Bad.

Lage:

Das gegenständliche südseitig ausgerichtete Grundstück liegt in zentraler Grünruhelage in A-2100 Stetten bei Korneuburg, einer attraktiven und gut angebundenen Gemeinde. Die ruhige

Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Wohnen und Gewerbe oder einer Kombination aus beidem. Die Region zeichnet sich durch ihre Nähe zu urbanen Zentren und gleichzeitig ländlicher Idylle aus.

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, etc.) mit unkomplizierter Bus- (533, 857, 858 und 864) sowie S-Bahnverbindung (Bahnhof Korneuburg).

Mit dem Auto ist man in rund 30 Minuten (30 Kilometer) in der Wiener Innenstadt.

Energieausweis:

HWB (Heizwärmebedarf): 79 (kWh/m²/Jahr)

HWB-Energieklasse: C

fGEE (Gesamtenergieeffizienzfaktor): 1,06

fGEE-Energieklasse: C

Diesbezüglich gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen daher für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie keine Gewähr oder Haftung.

Sonstiges:

Betriebskosten: monatlich rund EUR 100,00 (zuzüglich Energieverbrauchskosten)!

Verfügbarkeit: rund 3 Monate ab der Kaufvertragsunterfertigung!

Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 1.199.000,00 !!!

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Besuchen Sie auch unsere Internetseite www.wvvgmbh.at mit zahlreichen anderen Top-Immobilienobjekten!

WVV Immobilien GmbH

beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung

Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

Telefon: +43 / 1 / 533 26 19 - 0

Mobiltelefon: +43 / 664 / 530 84 32

Telefax: +43 / 1 / 535 39 55

Email: immobilien@wvvgmbh.at

Internet: www.wvvgmbh.at

FB-Nummer: FN 91194 i

UID-Steuernummer: ATU69167929

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap