DOPPELHAUSHÄLFTE im GRÜNEN - MIETE oder KAUF!

Blick zum Hauseingang

Objektnummer: 25524

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2203 Manhartsbrunn
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,27 m²
Nutzfläche:	156,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Gesamtmiete	1.520,00 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.381,82 €
Betriebskosten:	81,82 €
USt.:	138,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michael Fath

Objektbeschreibung

Zum Haus

Die **Doppelhaushälfte** liegen in **Manhartsbrunn**, eine **Katastralgemeinde** von **Großebersdorf** und ist **optimal** nach **Süden** ausgerichtet. Der **Eigengrund** liegt um die **ca. 200,00 m²**. Die Nutzfläche des Hauses beträgt ca. **156,00 m²**. Zum **Haus** gehören **zwei Carport-KFZ-Stellplätze** mit ca. **30,50 m².**

Das **Haus** wurde **sorgfältig gepflegt** und ist in einem **neuwertigen Zustand**, sodass Sie **direkt einziehen** und sich **wohlfühlen können**. **Der Kaufpreis von EUR 449.998,00** macht diese Immobilie zu einem **erschwinglichen Traumhaus**.

Ein **Highlight** dieser **Doppelhaushälfte** ist der **Garten**, der zum **Entspannen** und **Genießen** einlädt. Hier können Sie Ihre eigenen **Gemüse- und Kräuterbeete** anlegen oder einfach nur die **Sonne** und den **Grünblick** genießen. Eine **Terrasse** bietet Platz für gemütliche **Grillabende** mit Freunden und Familie. Zwei **überdachte Stellplätze** unterm Haus und **zwei Stellplätze** vorm **Haus** sorgen für **praktische Parkmöglichkeiten**.

Die Fenster (**Niedrigenergieschallschutzfenster, 3-fach verglast**), die **Terrassentüre** und die **Eingangstüre** sind aus PVC und **einbruchshemmend** ausgeführt.

Das Erdgeschoss ist **offen gestaltet** - offener Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Der **Technikraum** befindet sich im **Erdgeschoss** beim Eingangsbereich. **Vier** weitere **Zimmer** befinden sich im **Obergeschoss**, wo sich auch das **Badezimmer** mit **Fenster** und ein **extra WC** (auch mit Fenster)**,** befinden.

Die **Nassräume** sind mit**, Badewanne**, **Dusche**, **Waschbecken, Spiegel- und Unteraschrank** und **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Am Boden und an den Wänden wurden **Steinplatten** verlegt. Die **Bodenbeläge** im **Wohnbereich** und in den **Zimmern** sind aus **hochwertigem Laminat**. Die weißen **Innentüren** und **Türstöcke** sind ebenfalls eingebaut.

Für die **Energieversorgung** sorgt ein **Gas-Brennwertgerät**, welches für die **Fußbodenheizung** und die **Warmwasserzubereitung** zuständig ist. Ein ca. **300 Liter Warmwasserspeicher** ist vorhanden und steht im Technikraum des Erdgeschosses.

Die **Terrasse** ist vom **Wohnraum** aus **begehbar.** Die **Terrasse** haben eine Größe von ca. **19,00 m²**.

Zum **jeweiligen Haus** gehören **zwei** betonierte **Carports.** Genau so gibt es **KFZ-Abstellplätze** beim **Hauseingang.**

Mietpreisaufstellung

Nettomietzins	EUR	1.300,00
ca. Betriebskosten	EUR	81,82
Zwischensumme	EUR	1.381,82
+ 10% USt.	EUR	138,18
MONATSMIETE	**EUR**	**1.520,00**

Der Finanzierungsbeitrag beträgt EUR 10.000,00 und verringert sich jährlich um 1%.

Der Mietvertrag wird auf 36 Monaten, mit Verlängerungsmöglichkeit, abgeschlossen.

Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, Gas, SAT-Kabeln** wurden in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

Lage

Die Ableitung des Ortsnamens von der Katastralgemeinde Manhartsbrunn steht nicht fest, da der Ort früher (wie auch noch jetzt im Volksmunde) "Matzbrunn" hieß. Man kann ihn mit dem Personennamen Magdalena in Verbindung bringen, aber auch ebenso wie den Manhartsberg auf einen Meginhard oder Meinhard zurückführen.

Erst im Jahre 1411 haben wir die erste Nennung des Ortes, der zur Pfarre Harmannsdorf und zur Herrschaft Ulrichskirchen gehörte. 1684 soll der Ort, laut Pfarrchronik, den größten Teil seiner Einwohner verloren haben; 1718 wurde eine Kapelle errichtet, der 1723 Messlizenz erteilt wird, 1784 eine Lokalkaplanei errichtet, 1787 Kirche und Pfarrhof erbaut. Die Franzosen besetzten und plünderten 1810 den Ort.

1836 und 1855 herrschten Choleraseuchen. Aufgrund der waldreichen und schönen Landschaft, sowie der ruhigen Verkehrslage ist Manhartsbrunn als Erholungs– und Ausflugsgebiet besonders geeignet. Dazu stehen Ihnen ein Kinderspielplatz, ein Sportplatz, Waldwege, ein Hotel mit Tennisplätzen und ein Gasthaus zur Verfügung.

Die Marktgemeinde Großebersdorf liegt etwa **10 Kilometer nördlich** von **Wien** in der Nähe der Brünner Bundesstraße. Bereits im Jahre 1130 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt. Am 22.7.1866 war der Ort Eibesbrunn, der zu Großebersdorf gehört für einen Tag Mittelpunkt der Geschichte, als im Haus Nr. 33 (heute Brünner Straße 1) der Waffenstillstand zwischen Österreich und Preußen geschlossen wurde. Um die Jahrhundertwende war der Ort unter dem Namen "Heudörfl" bekannt und diente den Fuhrwerken als Heustation.

Großebersdorf liegt an der Grenze zu den Ebenen des Marchfeldes und dem **Hügelland des Weinviertels** in einer Meereshöhe von 172 m und hat eine Fläche von 368 ha.

Der Weinbau prägt den Ort, **sehenswert ist die Kellergasse**. Trotz der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien hat sich der Ort seinen ländlichen Charakter erhalten.

Verkehrsanbindung

Eine Busstation ist ca. 110 m entfernt. Der Lokalbahnhof ist ca. 3,47 km entfernt.

Mit dem Auto benötigt man ca. 18 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 21,00 km). Auf der Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 8 Minuten (ca. 6,20 km).

Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Kaufvertragsunterfertigung

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Paul & Partner Immobilien. Investments.: Wo Zuhause nicht nur ein Ort ist.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m

Apotheke <6.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap