GARTENLIEBHABER AUFGEPASST - RUHIGES EINFAMILIEN - ODER WOCHENENDHAUS MIT GARAGE UND NEBENGEBÄUDEN

Objektnummer: 4205

Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nebersdorfer Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7304 Kleinwarasdorf
Baujahr:	1953
Nutzfläche:	122,00 m²
Garten:	734,00 m²
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	238,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,68
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker
Kandlgasse 9
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com

RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com

RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com

RealBuero.com

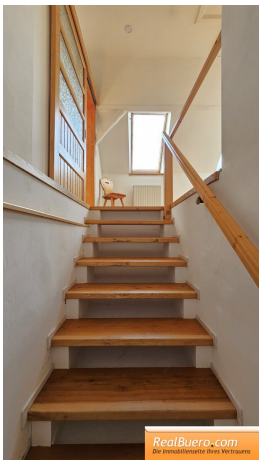
RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com

RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com

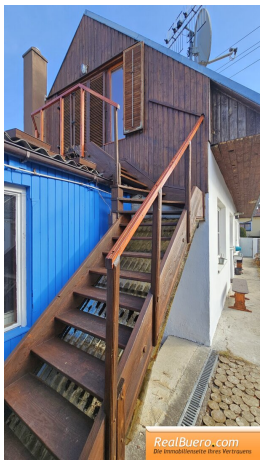
RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com

RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com

RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com

RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com

RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com

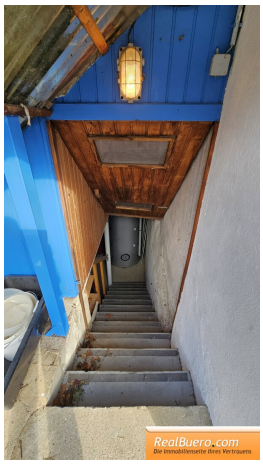
RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

RealBuero.com

RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com

RealBuero.com

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

HAUS ZU
VERKAUFEN
RealBuero.com

Objektbeschreibung

Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktabgaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.

Ruhelage mit Garten, Garage und Nebengebäuden bestehend aus:

Erdgeschoß:

- Vorzimmer
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer - gassenseitig
- Schlafzimmer - gartenseitig
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Treppenaufgang ins Dachgschoß (dieses wäre zusätzlich auch vom Garten aus begehbar)

Dachgeschoß:

- Vorraum,
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Toilette
- 1 Zimmer gassenseitig
- 1 Zimmer gartenseitig mit Ausgang (Außentreppe aus Holz um in den Garten zu

gelangen)

Werkstatt / Veranda / Keller / Garage / Nebengebäude:

- Werkstatt: Schließt an das Wohnhaus an und ist unterkellert und ist ca. 27m2
- Veranda: Konstruktion ist aus Holz
- Keller: Über einer einen Treppenabgang vom Außenbereich des Hauses begehbar hier befindet sich u.a. ein Pufferspeicher sowie eine Belüftungsanlage
- Garage: Darunter befindet sich der Propangastank
- Nebengebäude: Geräteraum, das Holzlager wurde anders als eingereicht, mit Holz auf einen größeren Raum erweitert
- Garten: Obstbäume, kleinen Gartenteich sowie Platz um sich gärtnerisch zu entfalten

Bestimmungen & Anschlüsse & Sonstiges:

- Bauland Dorfgebiet
- Anschlüsse Wasser, Kanal, Strom, Brunnen
- es ist derzeit nichts im Verdachtsfällenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Zusatzangebot:

- **bei Interesse wäre vorab auch eine Videopräsentation möglich**

Nachdem Sie uns für das vorzeitige Tätigwerden beauftragt haben, stellen wir Ihnen gerne folgende Unterlagen zur Verfügung: Energieausweis, Kaufvertrag, Grundbuchauszug, Flächenwidmungsplan, alle vorhandenen Unterlagen der Gemeinde für der Liegenschaft, Kataster, Luftbild

Verkaufpreis:

Mindestverkaufspreis: € 199.000.- (Anbote können nach erfolgter Besichtigung abgegeben werden). **Ein Finanzierungsvorbehalt ist nicht möglich**.

Nebenkosten:

- Vermittlungsprovision 3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abwicklung vom Notar Mag. Martin Sonnleitner erfolgt. Für Errichtung des Kaufvertrages, steuerliche Abwicklung, Übernahme der Kaufpreistreuhandschaft, Durchführung im Grundbuch wird ein Honorar in der Höhe von 2 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. und Barauslagenersatz von rund € 260.- berechnet werden
- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grundsteuer Vorschreibung von der Gemeinde war 2024: € 15,60
- Kanalgebühr Vorschreibung von der Gemeinde war für das 2. Quartal 2024: € 60,07
- Abfallbehandlungsabgabe Vorschreibung von der Gemeinde war 2024: € 25,30
- Kanalbenutzung Vorschreibung von der Gemeinde für das 1. Quartal 2025: € 60,07

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage: www.realbuero.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.250m
Apotheke <6.750m
Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen
Schule <2.250m
Kindergarten <5.250m

Nahversorgung
Supermarkt <6.750m
Einkaufszentrum <7.500m
Bäckerei <2.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <2.750m
Post <6.750m
Polizei <6.750m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap