

Arbeiten in der Stadt, wohnen im Grünen- Superädifikat!



Objektnummer: 12223

Eine Immobilie von Immobilien Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	52,03 m ²
Nutzfläche:	64,91 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	419,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,96
Kaufpreis:	170.000,00 €
Sonstige Kosten:	620,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Max Fitzke

Immobilias Realitäten e.U.
Heinrich-Lefler-Gasse 15, Top 1
1220 Wien









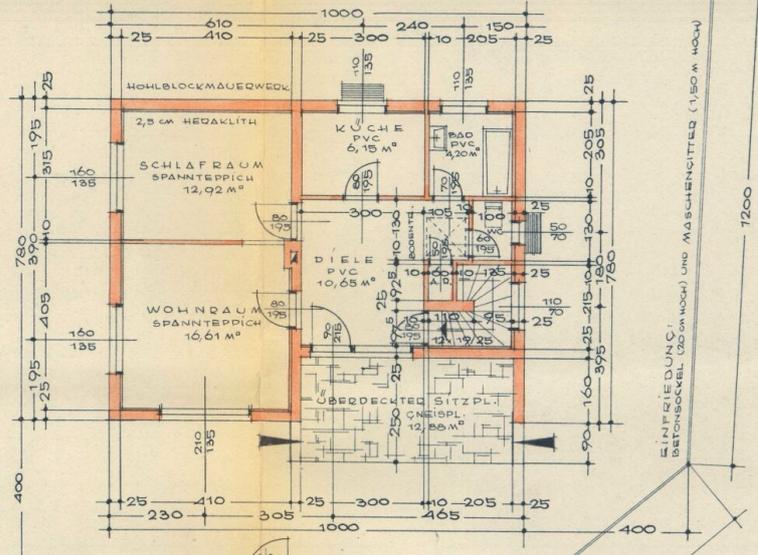






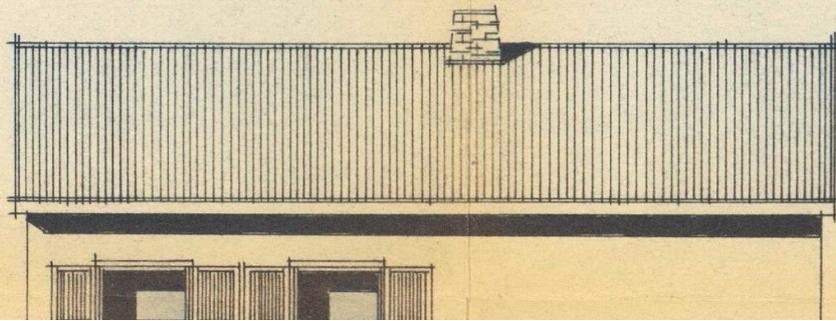
ERDGESCHOSS GRUNDRISS :

3369

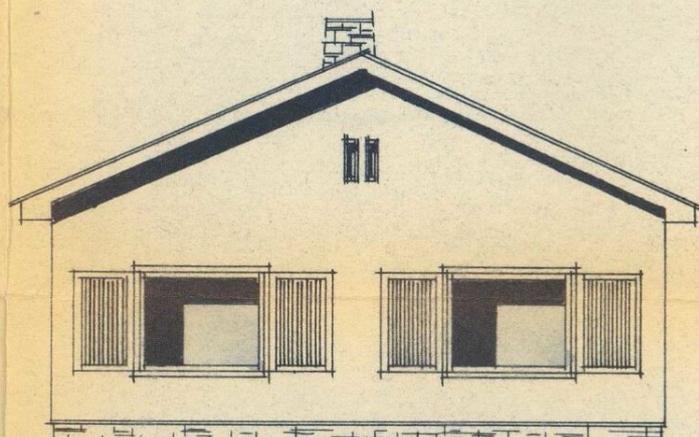


EINFRIEDUNG:
BETONSOBEL (20 cm HOCH) UND MASCHENSTREIFEN (1,50 m HOCH)

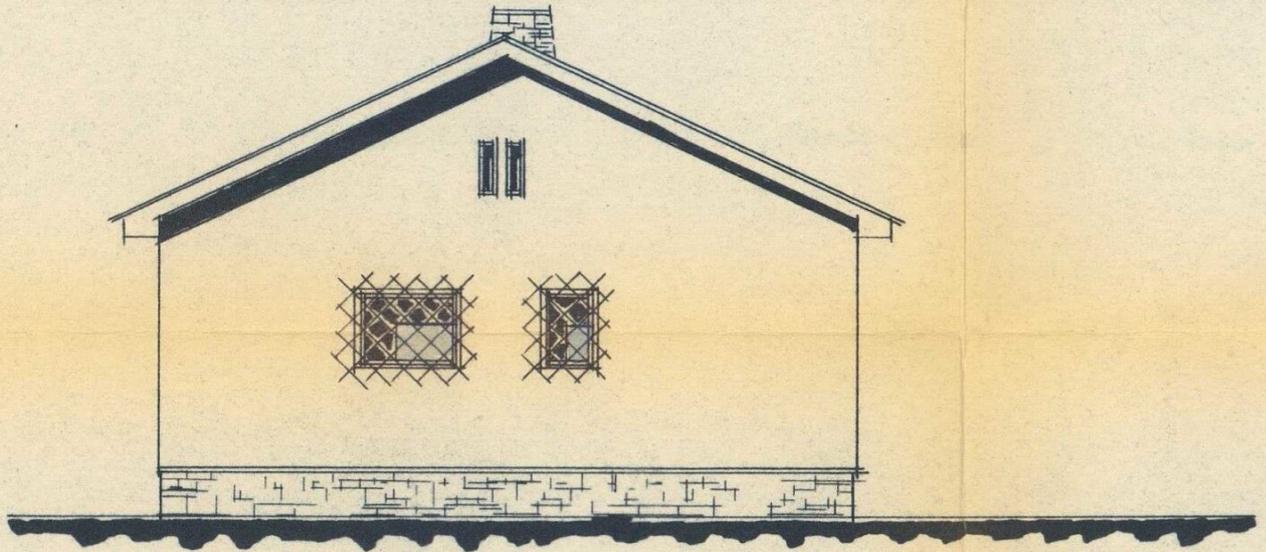
N-O-ANSICHT :



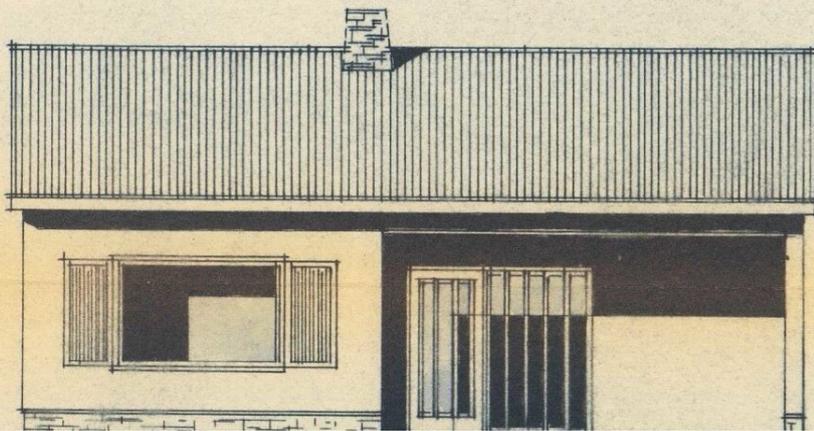
N-W-ANSICHT:



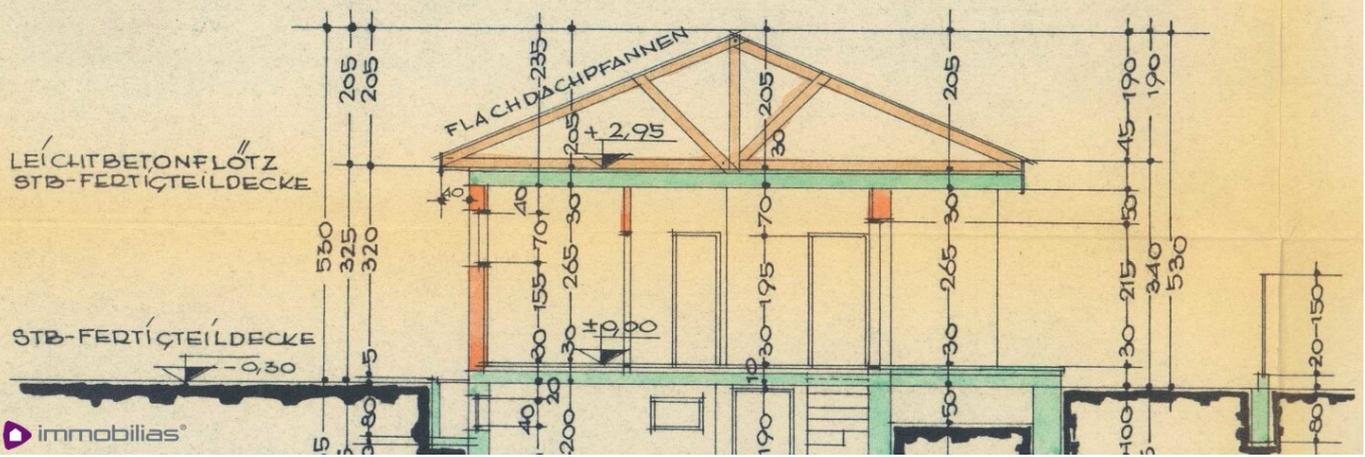
S-O-ANSICHT :



S-W-ANSICHT:



SCHNITT: A-B



Objektbeschreibung

Ein faires Angebot- und kurzfristig zu beziehen!

Suchen Sie in Wien- Nähe ein Häuschen im Grünen, das noch dazu leistbar ist? Dann ist dieses Objekt für Sie goldrichtig!

Der großzügige, sonnige Garten mit knapp 420 m² (Gesamtfläche 497 m²) ist sehr gepflegt und hat einen optimal nutzbaren, fast quadratischen Grundriss. Das Haus, welches ca 1970 errichtet wurde, verfügt über 3 Zimmer und wurde von der Verkäuferin nach dem Ankauf liebevoll teilsaniert. Die Fenster sind getauscht und eine Wärmeschutzfassade wurde angebracht. Aktuell wird der Energieausweis erneuert, da die Werte aus der Zeit vor der Sanierung stammen.

Der ehemalige Windfang wurde integriert. Die Küche verbleibt jedenfalls und ist in gutem Zustand. Der Verbleib der restlichen Ausstattung ist optional. Die Liegenschaft ist vollunterkellert. Geheizt wird mittels Holz (Kachelofen) oder Infrarot.

Raumaufteilung:

Windfang/ Vorzimmer, ca 12,88 m²

Esszimmer, ca 10,65 m²

Wohnzimmer, ca 16,61 m²

extra Küche, ca 6,15 m²

Schlafzimmer, ca 12,92 m²

Badezimmer mit Fenster, ca 4,20 m²

WC, mit Fenster, ca 1,5 m²

Spitzboden (man kann eine Dachklappe im Esszimmer aufmachen und mittels Leiter in den Dachbodenraum einsteigen. in der Mitte beträgt die Höhe ca 2 m, als Stauraum nutzbar)

Vollkeller

Quartalsweise werden aktuell von der Gemeinde brutto € 144,38.- vorgeschrieben.

Es handelt sich bei der Liegenschaft um ein **Superädifikat (Haus auf Pachtgrund)**. Die monatliche Pacht beträgt aktuell **brutto € 635.- monatlich**

Ausstattung:

Hohlblockmauerwerk mit Wärmeschutzfassade, die Fenster wurden vor kurzem komplett getauscht, Kachelofen mit elektronischer Abbrandregelung, Infrarotheizung, SAT Anschluss, Kunststoffböden, Fliesenböden; die Elektrik

Infrastruktur:

In Leobendorf gibt es unter anderem einen SPAR, ein Kindergarten, eine Volksschule, ein Arzt.

Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus in Leobendorf und erleben Sie das Gefühl von Freiheit und Geborgenheit inmitten der Natur. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

T: 0699 1 4444 700

E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! **Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

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://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap