

## Haus mit Flair und ruhigem Landleben in einer dynamischen Ortschaft



Ansicht

**Objektnummer: 960/73134**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2014 Breitenwaida
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	200,65 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26220



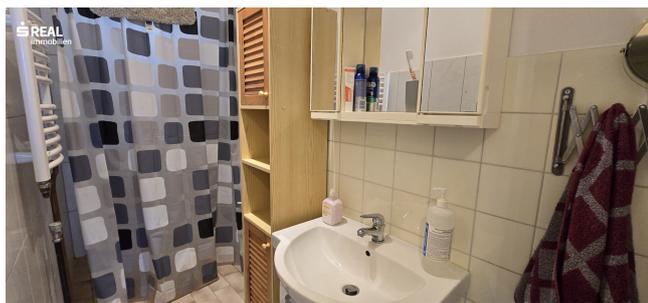
Mitglied des  
immobilienring.at

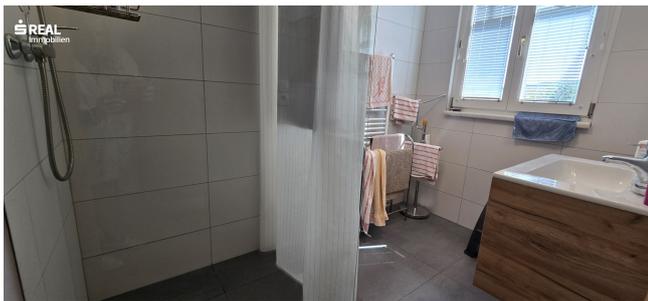
















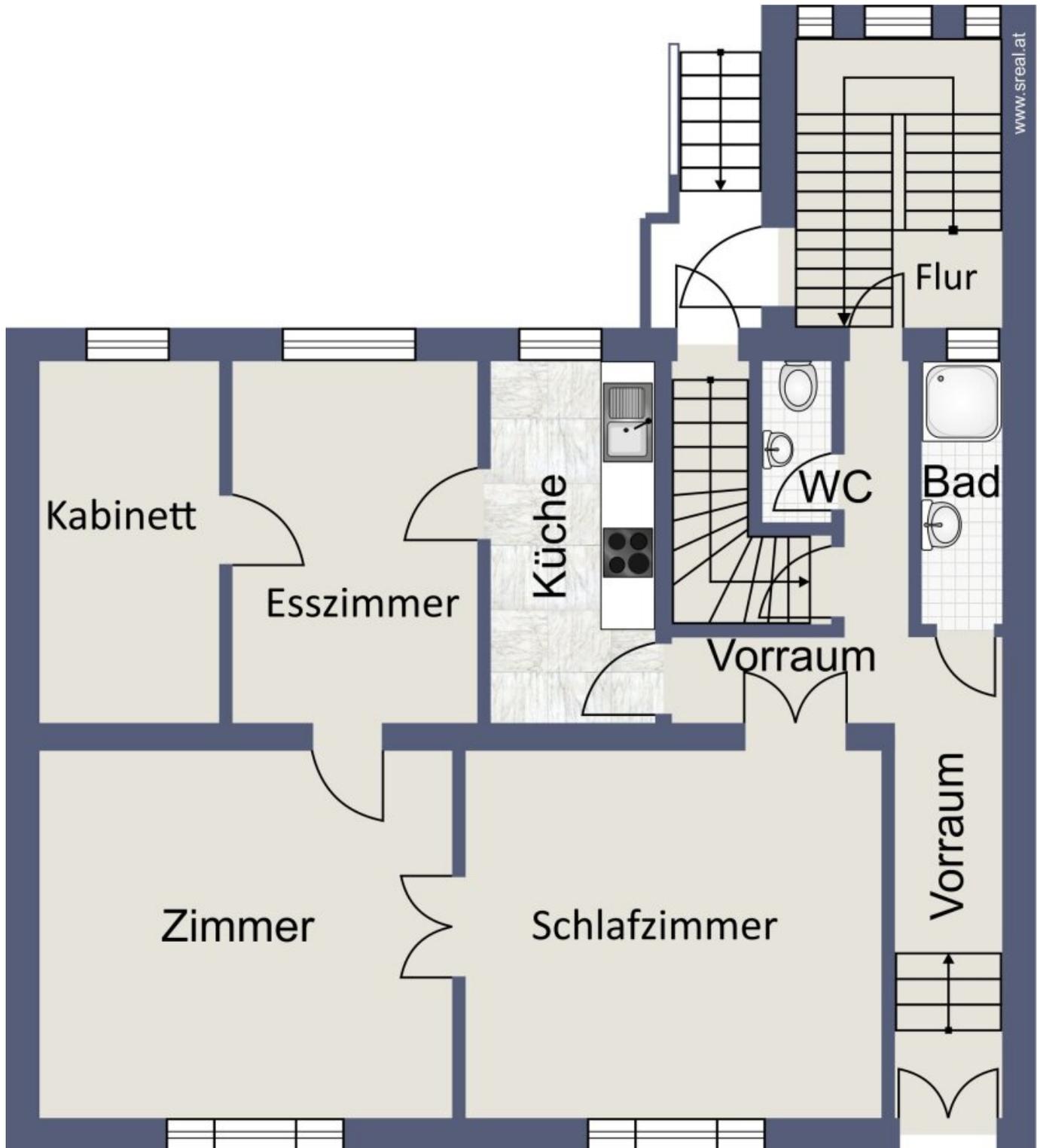




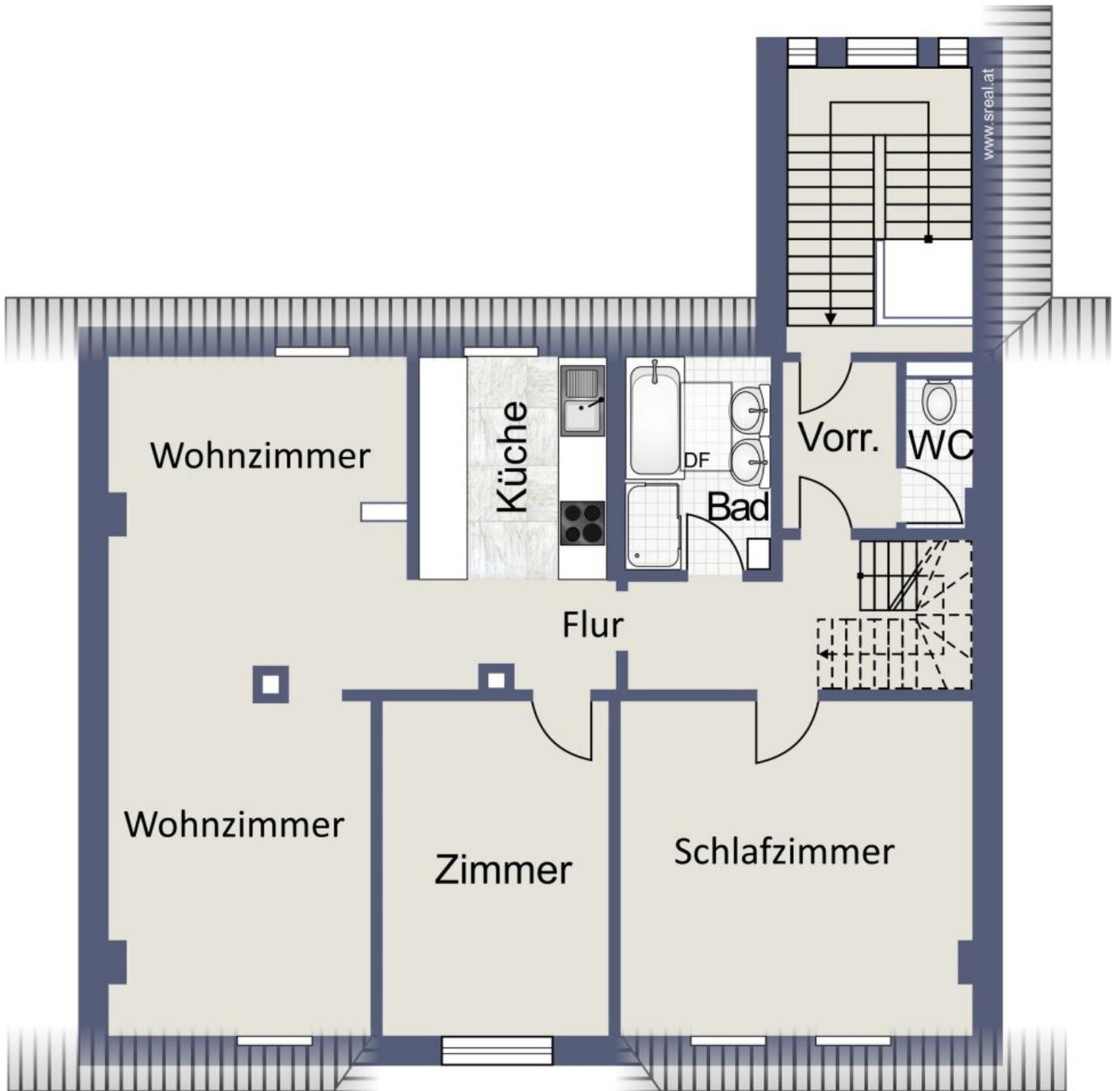








## Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses, mit **unbekanntem Baujahr**, entzückende Jahrhundertwendehaus freut sich auf **seine neuen Bewohner!**

Benannt nach dem örtlichen Baumeister und Ziegeleibesitzer Ignaz Brosch wurden die Wohngebäude in der **Broschgasse ab dem Jahr 1890 bis ins Jahr 1930 errichtet.**

Tatsache ist, dass das Juwel **1980 ein neues Badezimmer** erhielt und im Jahre **1998 das Dachgeschoß ausgebaut** wurde.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- Entrance
- Flur
- Zimmer
- Küche
- Esszimmer
- Kabinett
- Zimmer
- WC
- Bad mit Dusche

Aufgang in den Oberstock und Ausgang auf die Terrasse samt Garten.

**Obergeschoss:**

- Flur
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- WC
- Zimmer
- Zimmer
- Küche mit vorbereiteten Anschlüssen
- Ess- und Wohnzimmer

**Kellergeschoss:**

- zahlreiche Räume zur Lagerung
- Waschküche mit Technikanlage der Gasheizung
- Weinkeller
- Infrarotkabine, WC und Handwaschbecken

**Geheizt** wird mittels **Gaszentralheizung**.

Eine **Wasserenthärtungsanlage** und eine **Infrarotkabine** runden das Angebot ab.

Der **weitläufige Garten** mit **zahlreichen Obstbäumen** lädt zum Garteln, Chillaxen und Wohlfühlen ein.

**Hochbeete** bieten Platz für Kräuter- und Gemüseanbau.

In der **Gartenhütte** finden Rasenmäher und Gartenmöbel Stauraum.

#### **Infrastruktur:**

**4 km von Hollabrunn** und **ca. 40 km von Wien entfernt** bietet Breitenwaida die ideale Lage für **entspanntes Wohnen und doch urbane Nähe!**

**Kindergarten und Volksschule im Ort.**

Ein **Spar** sorgt für die Güter des **täglichen Bedarfs**, **2 Gasthäuser** und ein **Heuriger** für das leibliche Wohl und **Freizeiteinrichtungen** wie z.B. Spielplatz, BMX-Strecke, Dorf- und Kulturhaus, Sportplatz, Naschgarten und vieles mehr für **Ausgleich in der Freizeit.**

**Die öffentliche Anbindung durch die Schnellbahnstation und dem Anschluss an die Hollabrunner Schnellstraße ermöglichen eine perfekte Verbindung nach Hollabrunn und Wien.**

**Sie suchen ein geschichtsträchtiges Refugium mit schönem, großem Garten ? 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!

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3127603?accessKey=682d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <4.500m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

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.