

## **leistbarer Wohnraum im Grünen mit großem Garten**



Hausansicht

**Objektnummer: 960/74479**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus                                     |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2116 Klement                             |
| Baujahr:                      | 1975                                     |
| Möbliert:                     | Voll                                     |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Nutzfläche:                   | 92,04 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 2                                        |
| Stellplätze:                  | 2                                        |
| Keller:                       | 92,29 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 136,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,50                            |
| Kaufpreis:                    | 280.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

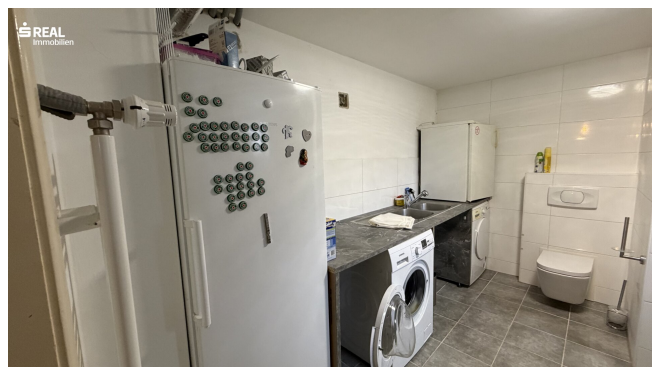
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg













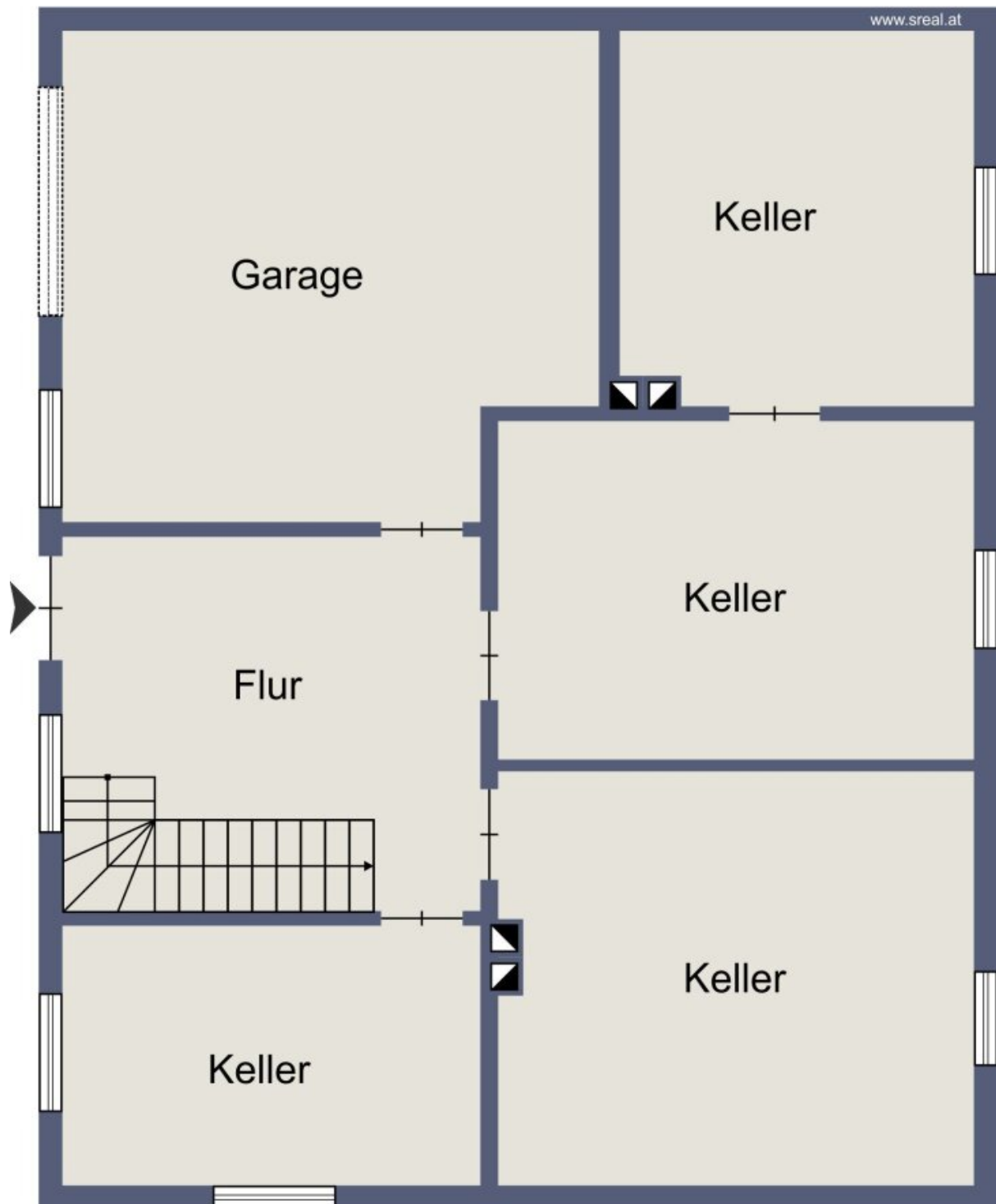






Skizze Erdgeschoss





Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der idyllischen Ortschaft Klement, im schönen Weinviertel, eine Kastralgemeinde von Ernstbrunn im Bezirk Korneuburg! Diese charmante Immobilie bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit etwas Geschick gestalten Sie Ihr Wohnglück.

Das Haus erstreckt sich über großzügige ca. 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche und verfügt über 3 helle und freundliche Zimmer, die nach Ihren individuellen Vorstellungen gestaltet werden können. Obwohl das Objekt bezugsfertig ist, eröffnet es Ihnen die Möglichkeit, es ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten und in ein modernes Wohnparadies zu verwandeln.

Vor allem das Erd- bzw. Kellergeschoß hofft noch auf individuelle Gestaltung!

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist der weitläufige ca. 975 m<sup>2</sup> große Garten mit Blick über die unendlichen Weiten des Weinviertels, der nicht nur Raum für entspannende Stunden im Freien, sondern auch Platz für Ihre kreativen Ideen bietet. Ob Sie einen Gemüsegarten anlegen oder eine gemütliche Sitzecke schaffen möchten – hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. **Er wartet auf I H R grünes Händchen!**

Die großzügige Einfahrt erlaubt eine herrschaftliche Zufahrt zur Garage sowie genügend Platz für weitere Abstellflächen und eine Gartenhütte.

Der Blick auf die umliegende grüne Landschaft ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Genießen Sie die Ruhe und die Natur in Ihrem neuen Zuhause und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich. Die Lage in Klement bietet Ihnen eine angenehme Wohnqualität und trägt zur Entschleunigung bei.

In ca. 7 Autominuten gelangen Sie in die nächst größere Ortschaft Ernstbrunn, mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen etc. - so genießen Sie die Vorteile einer ländlichen Idylle.

### Raumaufteilung:

#### Obergeschoß:

- Vorraum/Gang
- Wohnzimmer mit verdecktem Eingang/Flur zum Ausgang in den Garten
- Küche mit Essplatz

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch und WC

#### **Kellergeschoß=Erdgeschoß:**

- Eingang mit Aufgang zum Obergeschoß
- Garage
- Lagerraum
- große Werkstatt, Hobbyraum etc.
- Technikraum mit Waschmaschine und WC

Geheizt wird mittels **Gaszentralheizung**. **Solarpaneele** am Dach für Warmwasseraufbereitung.

Im November 2017 wurden die Fenster, das Dach, Leitungen erneuert und eine Wärmeschutzfassade angebracht.

Ein **Brunnen** steht zur Gartenbewässerung zur Verfügung.

Die **großzügige Einfahrt** bietet genügend Platz für mehrere Vehicle.

**Sie haben die Chance, ein kleines Stück vom Glück zu erwerben.**

**Freizeitgestaltung ist durch zahlreiche Rad- und Wanderwege gegeben.** In der Umgebung von Schloss Klement (Niederösterreich) bieten sich vor allem Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten an. Beliebte Ausflugsziele in der Region um Ernstbrunn umfassen Naturerlebnisse, während nahegelegene Orte wie Lilienfeld mit dem Sessellift Muckenkogel, dem Freibad oder dem Zisterzienserstift weitere Freizeitmöglichkeiten bieten. Die Leiser Berge bieten zahlreiche Trekkingmöglichkeiten.

**Raus aus der Stadt und auspowern im schönen Weinviertel!**

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/3141092?accessKey=6981>

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 <5.500m

Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <5.500m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

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.