

**Charmantes Einfamilienhaus in Großhofen mit Garten,  
Terrasse, 4 Zimmer, unterkellert**



Drohnenansicht

**Objektnummer: 6547/4289**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2282 Großhofen
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	167,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	49,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

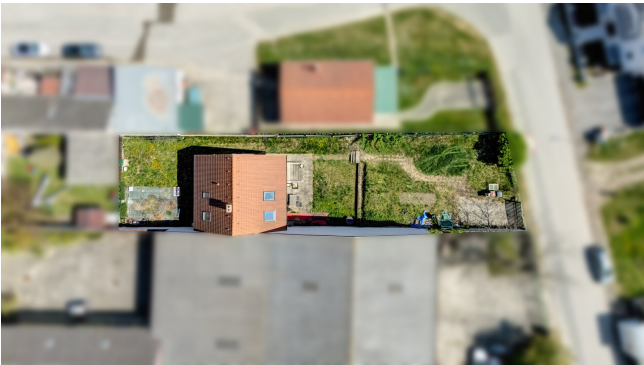
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG

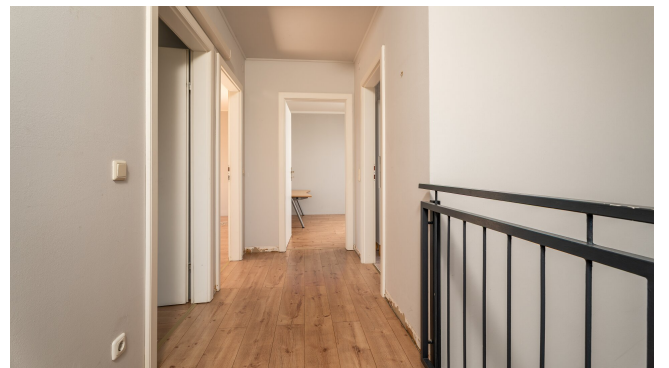
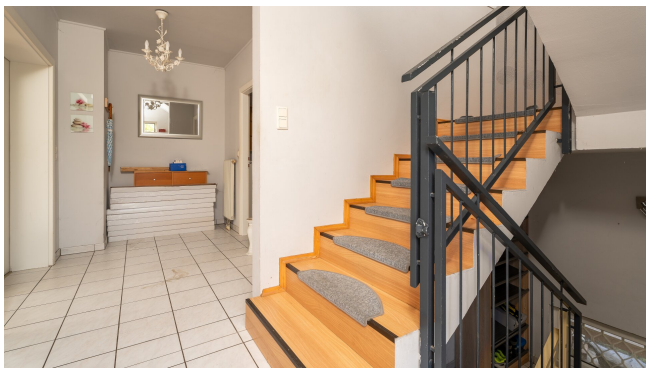










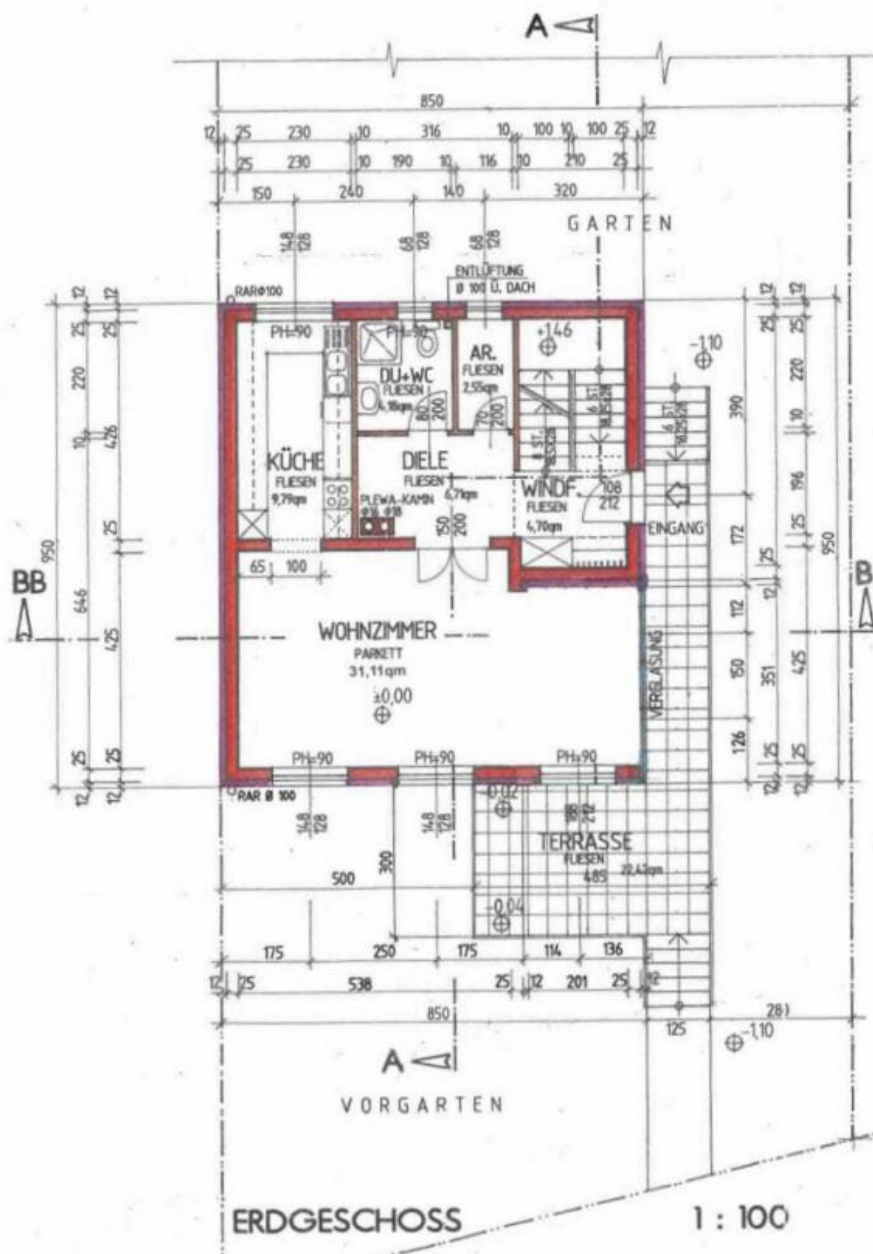






ERDGESCHOSS

SCHNITT A-A 1 : 100

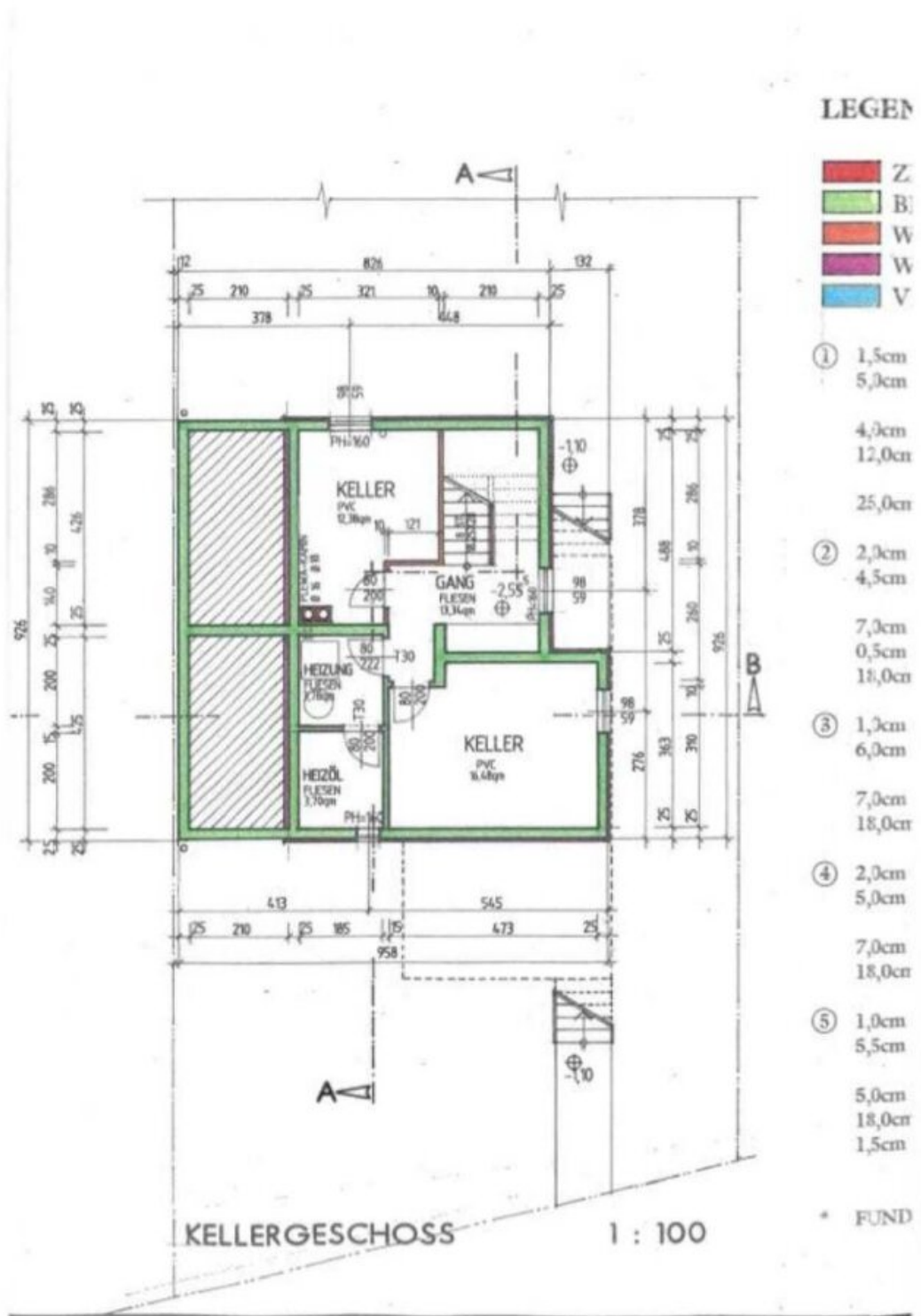


ERDGESCHOSS

1 : 100



KELLER



## Objektbeschreibung

### Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage, nahe zu Wien

#### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Einfamilienhaus**
- Baujahr 1998 - gepflegter Zustand
- **Wohnfläche** von rund **117,68**  
**Erdgeschoß:** Windfang, Diele, Abstellraum, Bad mit Dusche und WC, Wohnküche (Ausgang auf die Terrasse)  
**Obergeschoß:** Flur, Bad mit WC, 3 Zimmer
- **Kellergeschoß mit rund 49,68 m<sup>2</sup>**  
Vorraum, Technikraum, Abstellraum, 2 weitere Räumlichkeiten
- **Grundstücksfläche** rund **592 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse** rund 20 m<sup>2</sup>
- **Ölheizung**
- **teilweise manuelle Außenjalousien**
- **Klimaanlage in 2 Zimmern**

- **Fliesen in den Nassräumen, Fliesen, Parkett, Laminat in den Wohnräumen**

**Verfügbar: nach Rücksprache**

**Die ausführliche Beschreibung:**

In einer Einfamilienhausgegend in 2282 Großhofen liegt dieses Einfamilienhaus mit einem idyllischen Garten.

Durch den Windfang (rechterhand Stiegenauf/abgang) gelangen Sie in das Vorzimmer. Im Vorzimmer angekommen - steht Ihnen rechterhand ein Abstellraum sowie ein Bad mit WC und Dusche zur Verfügung. Linkerhand gelangen Sie in die Wohnküche von welcher Sie weiters auf die Terrasse und in den Garten gelangen.

In Obergeschoß, stehen Ihnen 3 Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlafzimmer) sowie ein angrenzendes Bad mit Wanne und WC zur Verfügung.

Im Kellergeschoß können Sie Ihrer Phantasie freien Lauf lassen.

2 Räumlichkeiten welche Sie nach Belieben nutzen können sowie ein Technikraum und ein Abstellraum ist im Kellergeschoß situiert.

**Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Ölheizung

**Verkehrsanbindung:**

Mit dem **Auto ist die Autobahn A23 (Gewerbepark Stadlau) in etwa 17 Minuten**

erreichbar.

**Regionalbus 554: Wien Leopoldau (U1 Anbindung) - Deutsch Wagram Bahnhof - Großhofen Landesstraße - Orth an der Donau**

**Regionalbus 551: Großenzersdorf - Großhofen Landesstraße - Gänserndorf Busbahnhof**

**Regionalbus 540: Wien Aspern Nord (U2 Anbindung) - Großhofen Landesstraße - Lasseer - Schloßhof**

#### **Infrastruktur:**

Der Standort bietet eine idyllische Umgebung. **In den Nachbarortschaften stehen Ärzte, Kindergärten, Schulen und Nahversorger zur Verfügung.**

Gewerbepark Stadlau mit allen Geschäften für den täglichen Bedarf ist rund 17 Autominuten entfernt.

#### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <1.500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <6.500m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <9.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap