

ideal für Pferde und Naturliebhaber - einladendes Einfamilienhaus mit großer Terrasse und Garage



Ansicht 2

Objektnummer: 960/74987
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2116 Niederleis
Baujahr:	1991
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	192,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 62,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	375.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Reinsperger

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



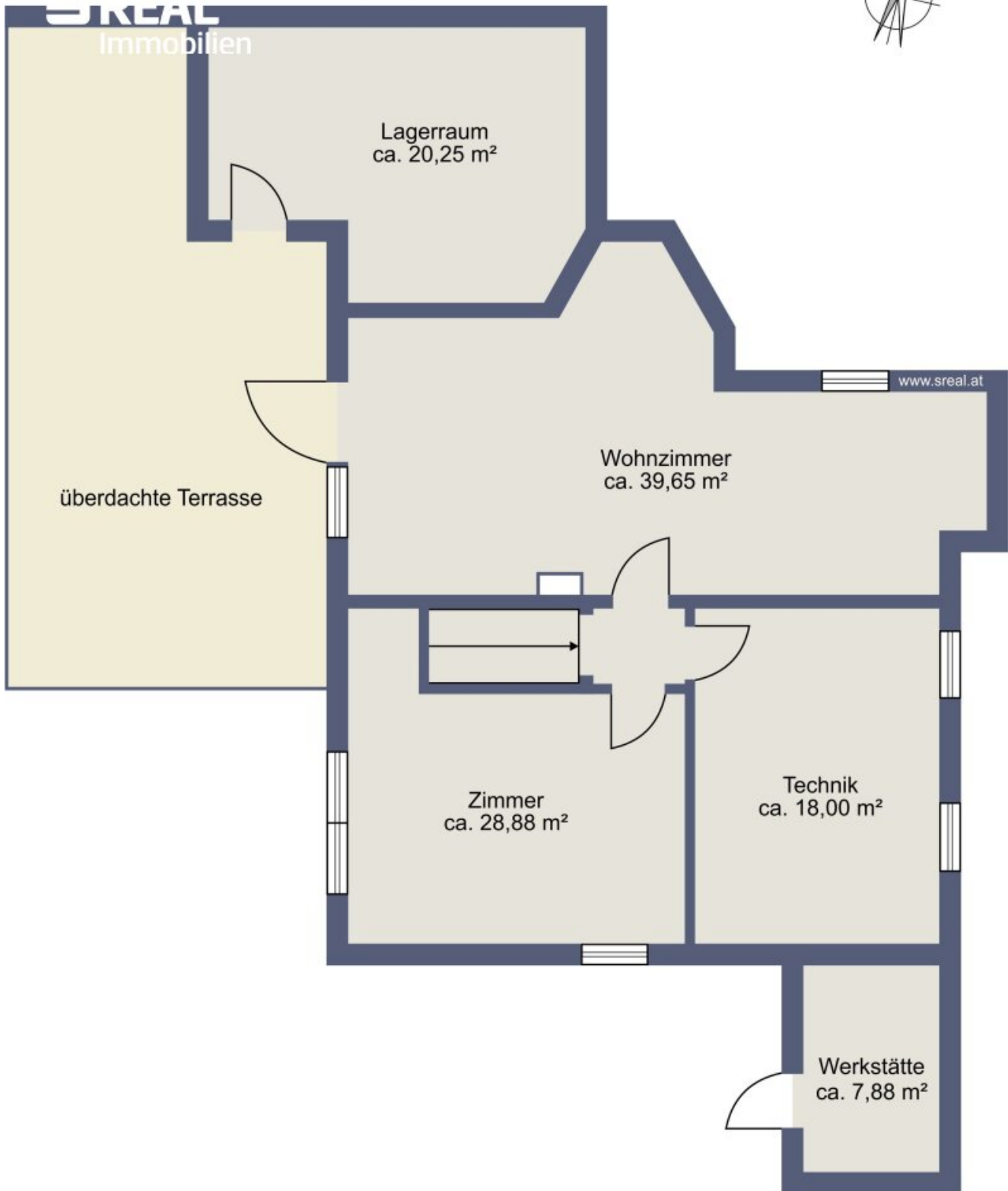




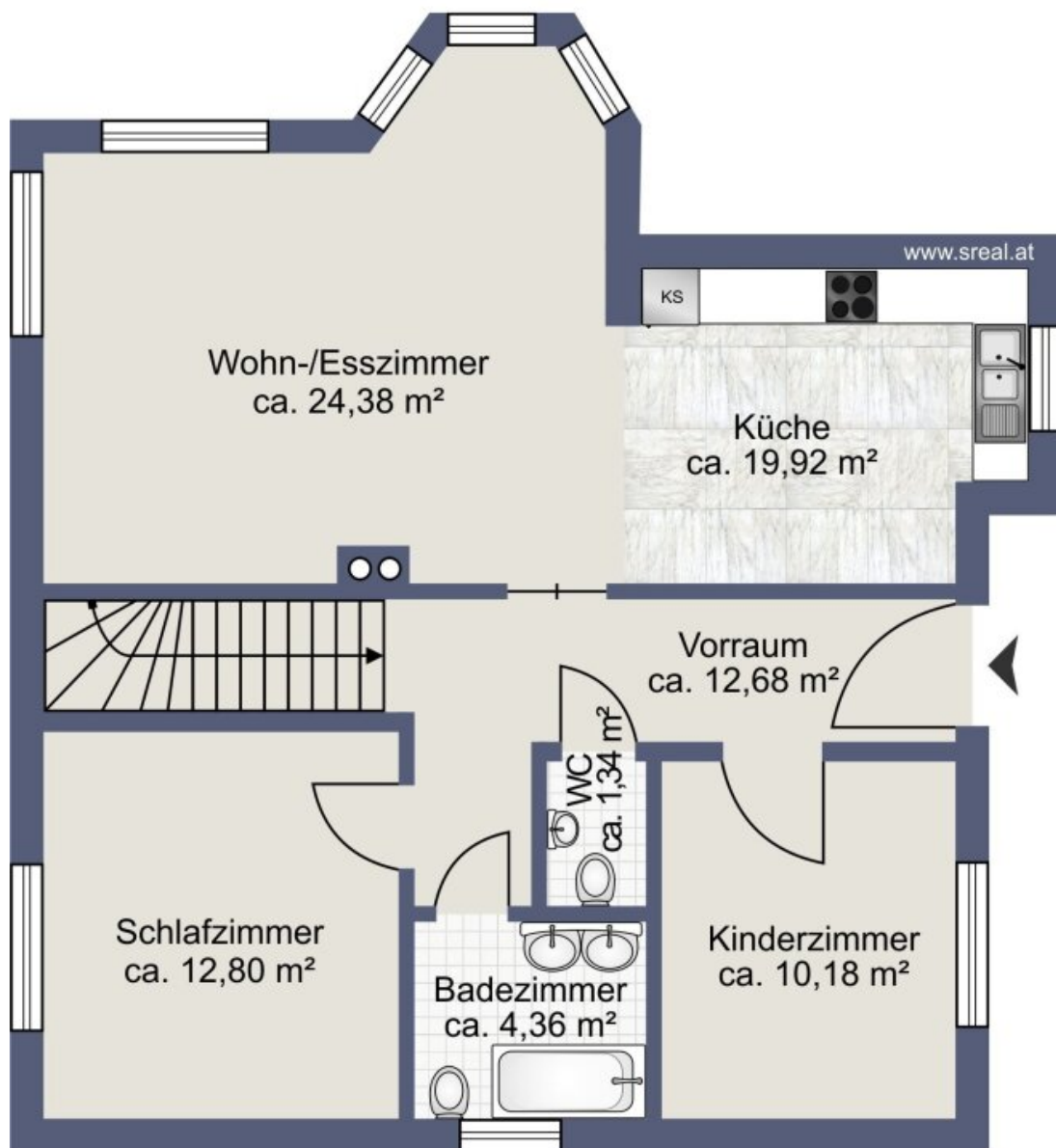








Planskizze Kellergeschoss



Planskizze Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Inmitten der ruhigen, malerischen Landschaft von **Niederleis** erwartet Sie dieses **charmante Einfamilienhaus**, ein Ort, an dem Sie dem Alltag entfliehen und Ihre Wohnträume verwirklichen können.

Auf rund **192 m² Wohnfläche** bietet die Liegenschaft eine behagliche Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für **Paare, kleine Familien** oder **Ruhesuchende** mit Blick für Potenzial.

Die imposante **Terrasse** mit rund **40 m²** ist der ideale Platz zum "Grillen und Feiern"- Ihre Gäste werden Sie beneiden....

Besonders geeignet ist dieses Grundstück für Pferdeliebhaber. Ein Reitplatz mit Flutlichtanlage und eine großzügig gestaltete Scheune können ohne extra Kosten mitbenutzt werden und runden dieses Angebot ab.

Raumaufteilung & Besonderheiten:

- einladender **Eingangsbereich**
- helles **Wohnesszimmer** mit großzügiger **Einbauküche**
- **Badezimmer** mit Waschbecken, Dusche, Fußbodenheizung
- separate **Toilette** für zusätzlichen Komfort
- **drei vielseitig nutzbare Zimmer** – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice

Außenbereiche & Nebengebäude:

- großzügige **Terrasse**
- aufgestellter **Swimmingpool**

- großzügige **Werkstatt** – ideal für Handwerker oder kreative Projekte

weitere Highlights:

- **Fußbodenheizung**
- **Erdwärme**
- **9,8 kwh Photovoltaik mit Speicher**
- **11.000 Liter Regenwasserspeicher**
- großzügige **Waschküche**
- **Garage mit elektrischem Tor**

Geschichte & Modernisierung:

Das ursprünglich 1991 errichtete Haus wurde im Jahr **2013 umfassend saniert**.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3151197?accessKey=6ab9>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage:

Niederleis ist ein hübscher kleiner Ort mit einer intakten Infrastruktur, es gibt einen eigenen Kindergarten und eine Volksschule. Auch Pendler sind hier gut aufgehoben - mit der nahe

gelegenen Bahn kann man öffentlich nach Wien bzw. ins Umland gelangen, mit dem eigenen PKW erreichen Sie in 40 Minuten die Wiener Innenstadt.

Die Leiser Berge sind ein Paradies für Sportbegeisterte, vor allem für Radfahrer. Der beliebte Wildpark Ernstbrunn befindet sich im Nachbarort.

Viele weitere Informationen finden Sie hier unter der Homepage von der Gemeinde Niederleis www.niederleis.gv.at

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 88114529 oder per E-Mail unter mario.reinsperger@sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <7.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

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.