

## **Einfamilienhaus bei Ernstbrunn - mit Pool, Garage und großem Garten**



**Objektnummer: 1173**

**Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2116 Niederleis
<b>Wohnfläche:</b>	88,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.(FH) Andreas Willmann**

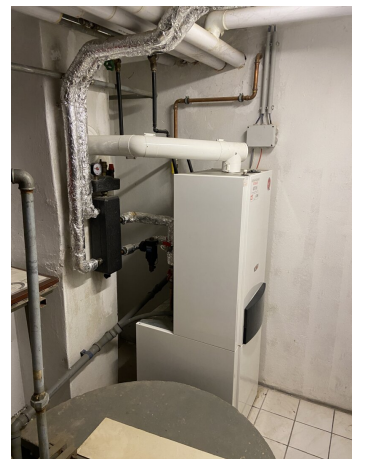
Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien  
Siedlerstraße 15  
2100 Korneuburg

T +43 676 432 24 60  
H +43 676 432 24 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

### Einfamilienhaus bei Ernstbrunn - mit Pool, Garage und großem Garten

Dieses Haus steht ab sofort zum Verkauf.

#### Beschreibung:

- gesamte Wohnfläche auf einer Etage
- Eingangsbereich
- alle Zimmer getrennt begehbar
- Wohnzimmer mit ca. 30m<sup>2</sup>
- direkt davor befindet sich eine **Terrasse mit Blick ins Grüne**
- **2 Schlafzimmer** ( ca. 10,5 und 15,8m<sup>2</sup>)
- Küche separat mit Fenster
- Bad mit Wanne und Fenster
- WC separat
- **Vollkeller**, mehrere Räume
- Heizung: **Gasheizung und feste Brennstoffe**
- **SAUNA**

- Ausgang vom Keller in den Garten

#### **zur Historie des Hauses:**

- Einreichplanung 1967
- Fertigstellung / Benützungsbewiligung 1977
- Garagenbau eingereicht: 1983
- Dachdeckung: wurde vor ca. 10 Jahren erneuert
- Ein Energieausweis ist in Ausarbeitung

#### **Anbindung / Umgebung:**

- Das Haus liegt ruhig in Niederleis
- das ist unmittelbar neben Ernstbrunn
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens befinden sich in Ernstbrunn
- öffentliche Busse: 857 ... nach Korneuburg
- 572 ... nach Mistelbach

**Bei Interesse senden sie bitte eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten ( Tel.nummer, vollem Namen und Email)**

Sie erhalten dann nähere Informationen.

Besichtigungen können individuell vereinbart werden.

### **Nebenkosten für den Kauf :**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

3,6 % Provision inkl. Ust.

ca. 2% Vertragserrichtung ( Anwalt oder Notar )

ev. Kosten für eine Finanzierung

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m

Post <7.500m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap