

**gepflegtes Haus auf großem sonnigem Grundstück in
ruhiger Siedlungslage mit Fernwärmeanschluss**



Objektnummer: 321

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2443 Leithaprodersdorf
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	84,24 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

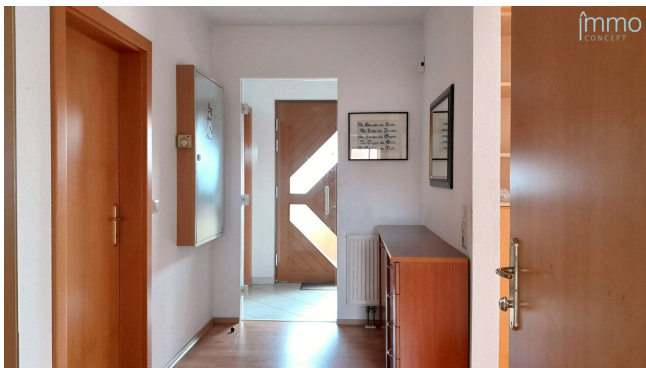
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen



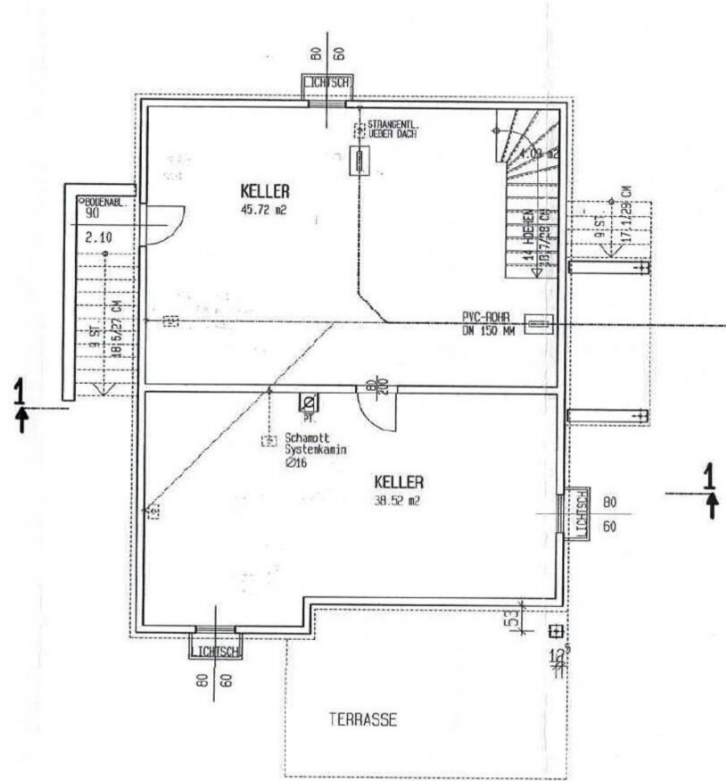












Objektbeschreibung

zum Verkauf kommt dieses vollunterkellerte 3 Zimmer Haus in attraktiver und ruhiger Siedlungslage auf einem ca. 900 m² großen Grundstück.

Das Einfamilienhaus wurde ca. 2002-2003 errichtet und zeichnet sich durch seinen neuwertigen und gepflegten Zustand aus.

Das Wohnhaus besteht aus:

Ca.83 m² Erdgeschoss:

Windfang mit Glastüre zur Diele, Wohnraum mit offener Küche ca. 35 m² mit Ausgang zur ca. 19 m² großen Südwest Terrasse - Fensterflächen Richtung Süden und Westen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

2 Schlafzimmer, Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Fenster, über eine weitere Diele betritt man die Toilette

Ca. 83 m² Stahlbetonkeller:

2 natürlich belichtete Räume ca. 38 und 45 m², Toilette, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Ausgang/ Treppe in den Garten.

Platz für Fernwärme Übergabestation und Warmwasserspeicher.

Die Einrichtung eines Büroraumes oder Gästezimmer im Keller kann möglich sein.

Zwischen dem Wohnhaus und der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Garage mit elektrischem Tor und Platz für einen PKW. Auf der Zufahrt zur Garage können weitere 2 PKWs abgestellt werden.

- Außenliegender Sonnenschutz in Form von Rollläden
- Alarmanlage
- Holz/Alufenster
- Brunnen für Gartenbewässerung

- Sicherheitseingangstüre
- ca. 80 m² begehbare Dachbodenfläche
- knapp 20 m² Südwest Terrasse

Das Haus ist bereits an das Fernwärmenetz Leithaprodersdorf angeschlossen. Heizung sowie Warmwasser wird über dieses Netz geliefert.

Kein Heizungstausch erforderlich!

niedrige Betriebskosten:

Grundsteuer, Kanal, Wasser: ca. € 134,- im Quartal.

Müll: ca. € 98,- im Jahr

Dieses Objekt vereint zeitgemäßes Wohnen in hochwertiger Kombination aus einem Qualitätsfertighaus der Marke ELK Haus und einem Stahlbetonkeller vom Baumeister.

Da alle Wohnräume in einem Geschoss untergebracht sind, ist das Haus auch bestens für Bewohner mit Einschränkungen geeignet. Über eine Rampe bei der Terrasse ist das Erdgeschoss nahezu barrierefrei erreichbar.

Der sonnige und ebene Garten ist bestens geeignet für die Errichtung eines Pools sowie weiteren Terrassenflächen.

Sämtliche Einbaumöbel können im Zuge der Kaufabwicklung entfernt werden.

Fazit:

Wer eine überschaubare Immobilie mit günstigen Betriebskosten auf einem großen Grundstück sucht ist hier genau richtig.

Das Objekt kann besichtigt werden.

Ich freue mich auf ihre Anfrage!

Temporäre Abschaffung der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr für Eigenheim.

Mit dem Beschluss des Nationalrats wird geregelt, dass die Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr bei einem entgeltlichen Erwerb von Wohneigentum mit einer Bemessungsgrundlage von bis zu 500.000 Euro von der Entrichtung der Eintragungsgebühren ins Grundbuch befreit wird. Insgesamt können so bis zu 11.500 Euro an Entlastung für Eigenheimerwerb gewährleistet werden.

Die Regelung gilt für Immobilienkäufe nach dem 31. März 2024 und Einlangen des Eintragungsantrags ab 01. Juli 2024 und bis spätestens 30. Juni 2026 beim Grundbuchgericht. Damit ist die Maßnahme auf 2 Jahre befristet

Die Gebührenbefreiung fällt nachträglich weg, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung das Eigentumsrecht aufgegeben wird oder das dringende Wohnbedürfnis wegfällt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Geldautomat <6.500m

Bank <500m

Post <4.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap