

Ein- oder Zweifamilienhaus in idyllischer Lage



Objektnummer: 960/69034
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2112 Würnitz
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollsanziert
Nutzfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	178,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,42
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

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







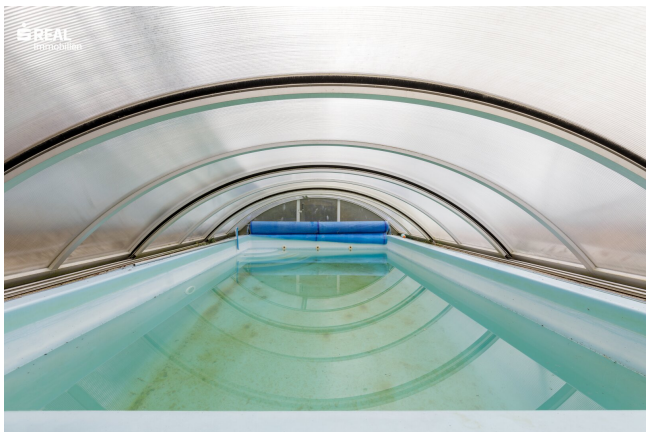






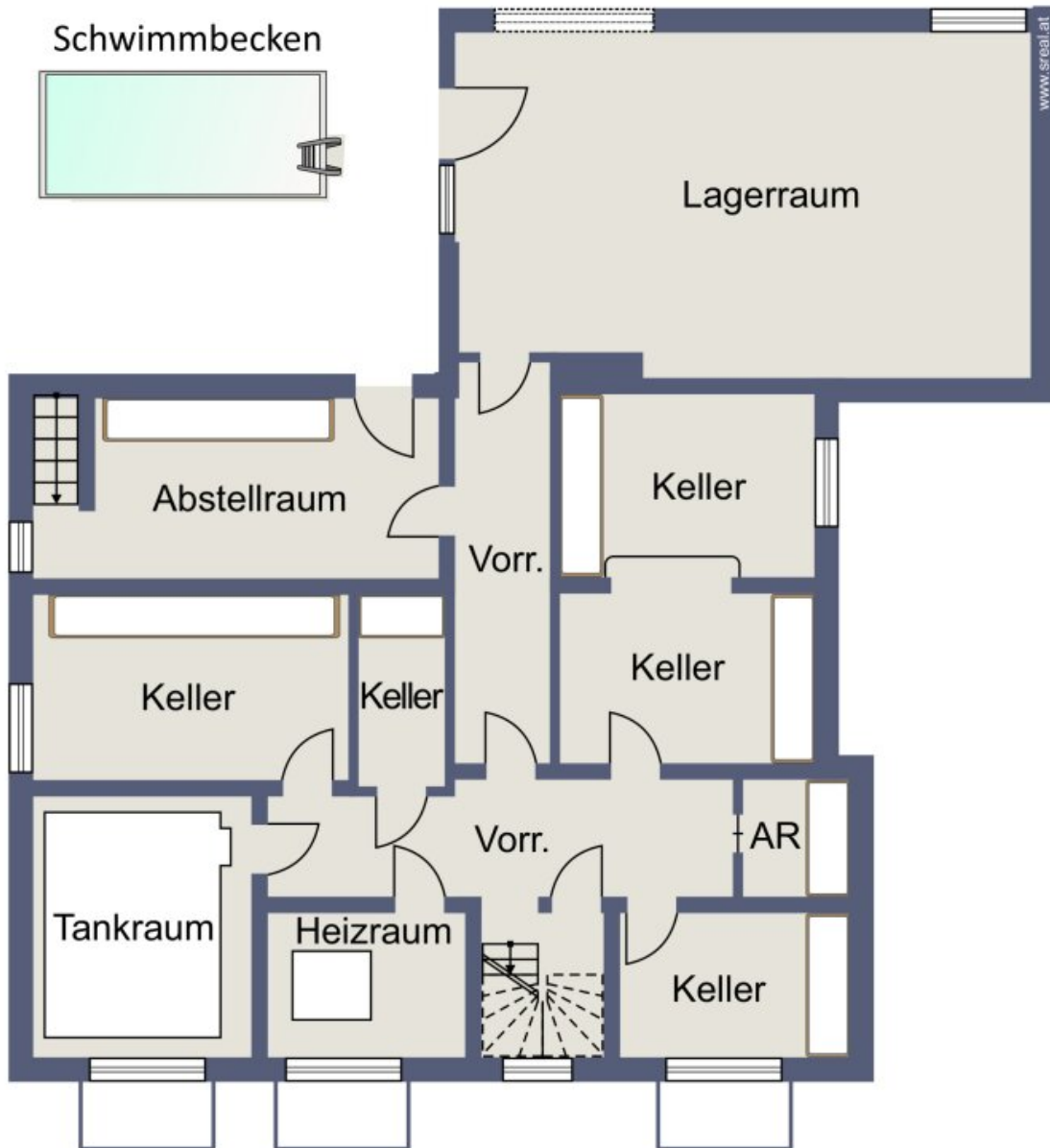






S REAL
Immobilien





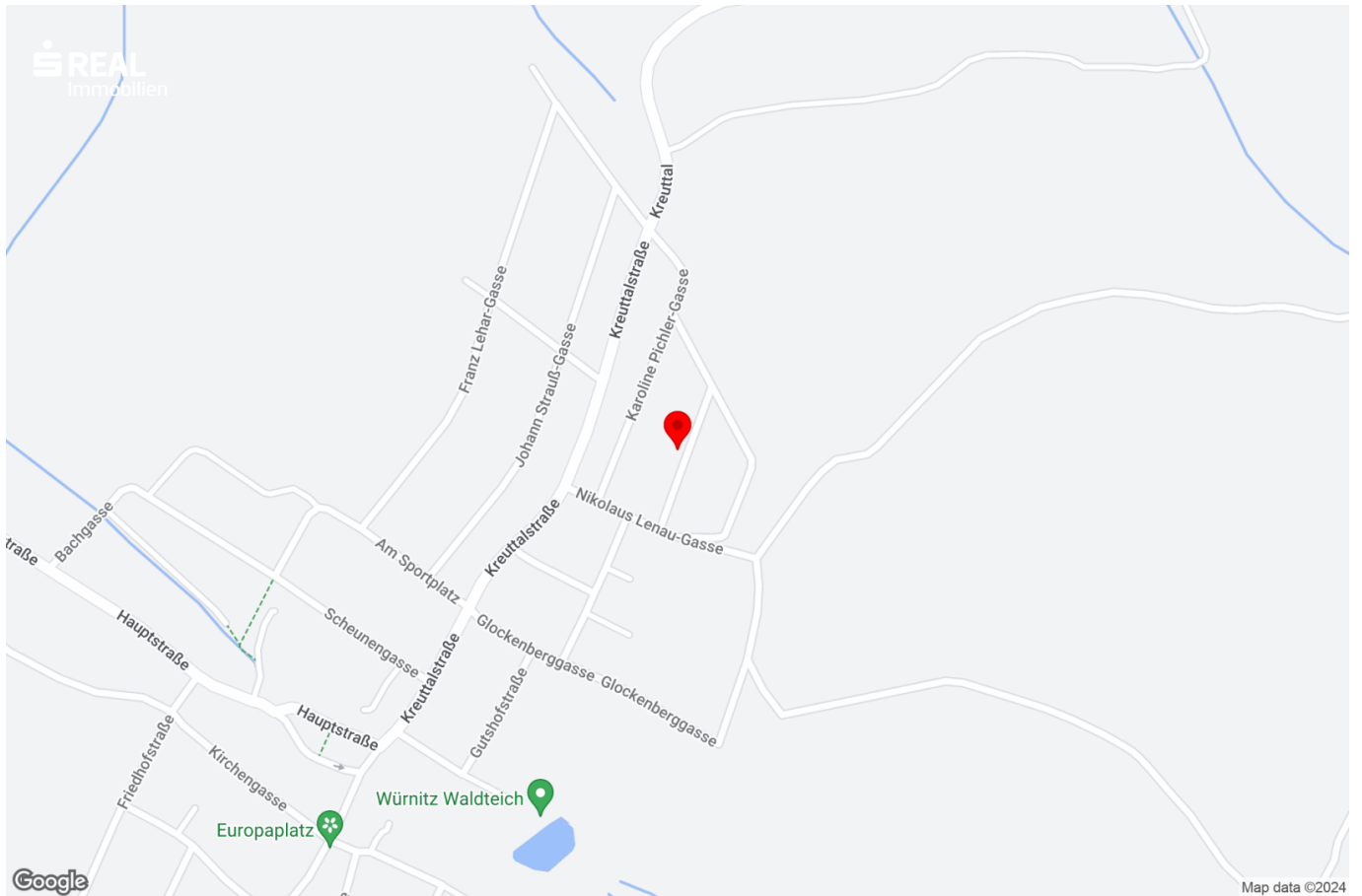
Planskizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Grünblick - große Terrasse und Balkon - Garten - Swimmingpool - Hobbyraum - Garage

Hier fühle ich mich wohl! Ein Ziegelmassivhaus mit ca. **260 m² Wohnfläche**, **8 Zimmern** und ca. **759 m² Eigengrund**, steht zum Verkauf. Das Haus wurde im Jahr 1974 errichtet, im Jahr 1998 ausgebaut und seither laufend renoviert.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- großzügiger Eingangsbereich und Flur
- 5 Zimmer, welche man optimal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer oder Büro nutzen kann
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Fenster
- separates WC mit Handwaschbecken und Fenster
- helles Wohnzimmer mit Kamin und Ausgang auf die große Terrasse
- voll ausgestattete Küche mit großem Fenster

Raumaufteilung Obergeschoss:

- großzügiger Flur
- 3 Zimmer, welche man optimal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen kann
- moderne Küche mit angrenzendem Essbereich und großem Fenster
- Balkon mit Süd-Westausrichtung

- geräumiges Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC und großem Fenster

Der Fußboden ist in den Nassbereichen sowie im Vorzimmer und der Küche mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit Parkett-, Laminat- und Kunststoffboden ausgestattet. Aufgrund des Alters des Daches sind nach Auskunft eines Dachdeckers, Teilsanierungen im Ost-Westbereich erforderlich.

Das Haus ist voll unterkellert, hier befindet sich neben ausreichend Lagerfläche ein großer Hobby-Partyraum, sowie ein Waschraum und ein Heizraum. Beheizt wird mittels Fußbodenheizung (Badezimmer Obergeschoss) und Radiatoren im restlichen Haus über eine Öl-Zentralheizung.

zusätzliche Ausstattung:

- Swimmingpool mit Überdachung
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Kamin im Erdgeschoss
- Garage

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2888432?accessKey=6477>

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

Lage und Infrastruktur:

Würnitz liegt in unmittelbarer Nähe von der Marktgemeinde Harmannsdorf, wo eine vielseitige Infrastruktur vorhanden ist (Restaurants, Bäckerei, Volksschule, Mittelschule uvm.). Direkt in Würnitz befindet sich ein Kindergarten, nur ca. 800 m von der Liegenschaft entfernt. Weiters

gibt es eine gute öffentliche Verkehrsanbindung nach Korneuburg (Bus) wo man mit der Schnellbahn nach Wien gelangt. Würnitz eignet sich ideal als Wohnsitz für Sportbegeisterte oder Familien mit Kleinkindern. Hier können Sie im nahen Wald spazieren gehen, Radfahren, Joggen, uvm.

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

Ab 1. Juli müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

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 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <8.500m
Apotheke <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung



Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <500m
Polizei <8.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <7.500m
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.