

## Ruheoase mit Potential + Zuckerl!



**Objektnummer: 12113**

**Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2145 Hausbrunn
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andrea Höferstock**

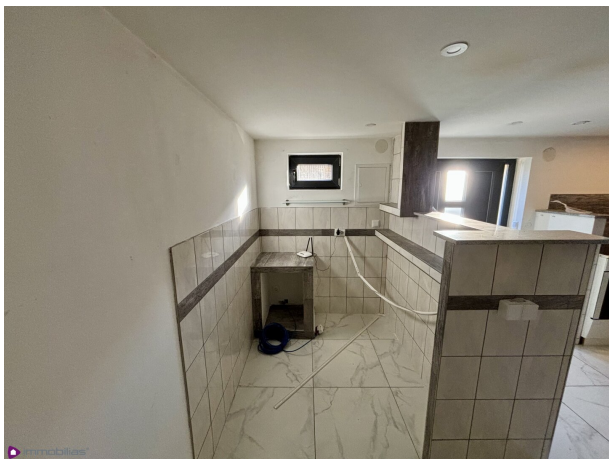
Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1  
A- 1220 Wien

T +43 699 1 4444 700

H +43 699 1 4444 700

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





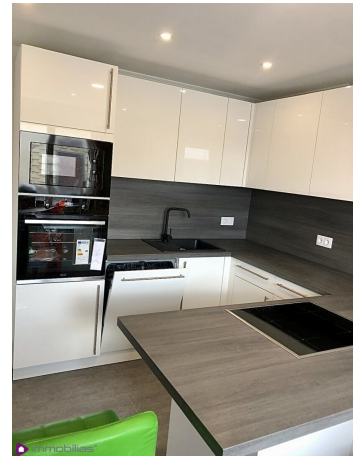


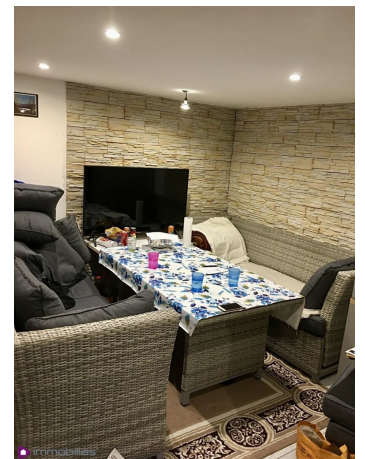






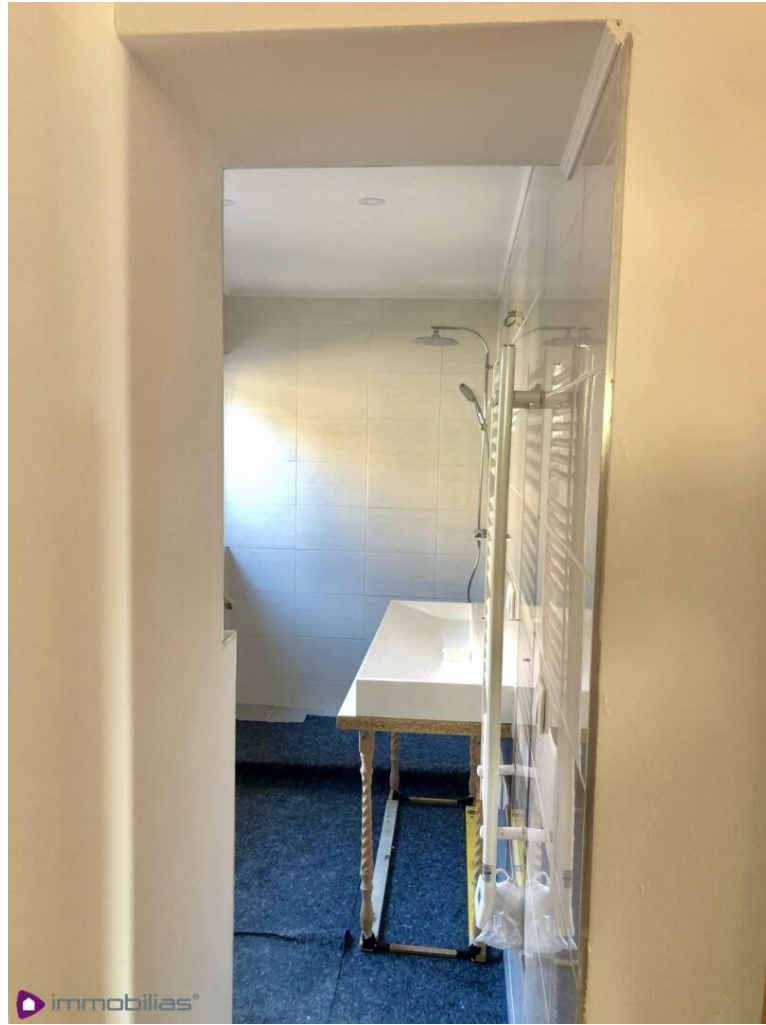












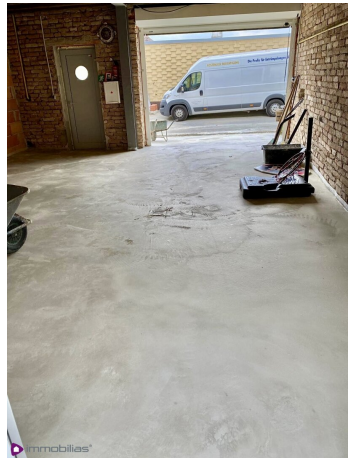
immobillas®



immobillas



immobillas

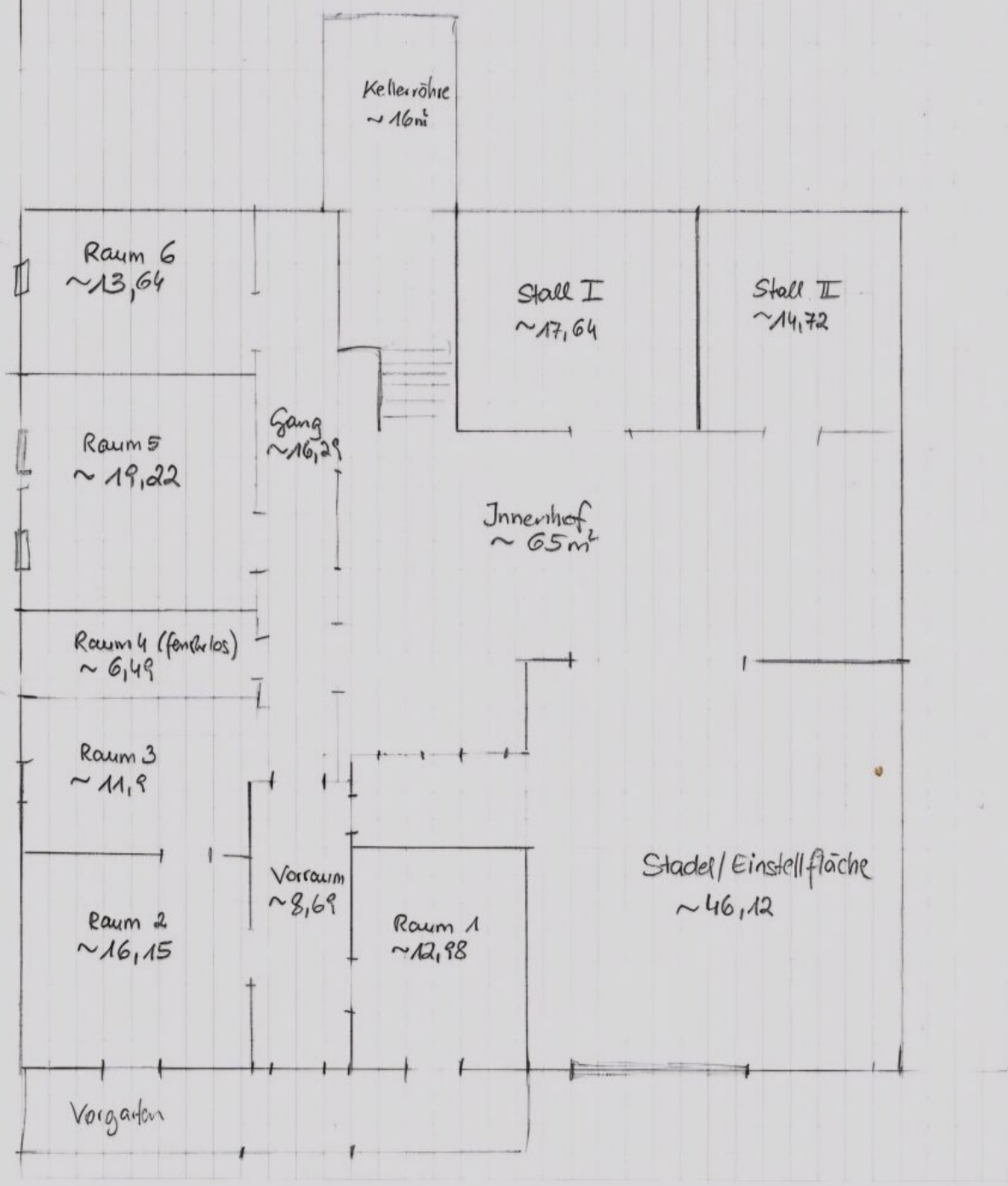




immobillas®

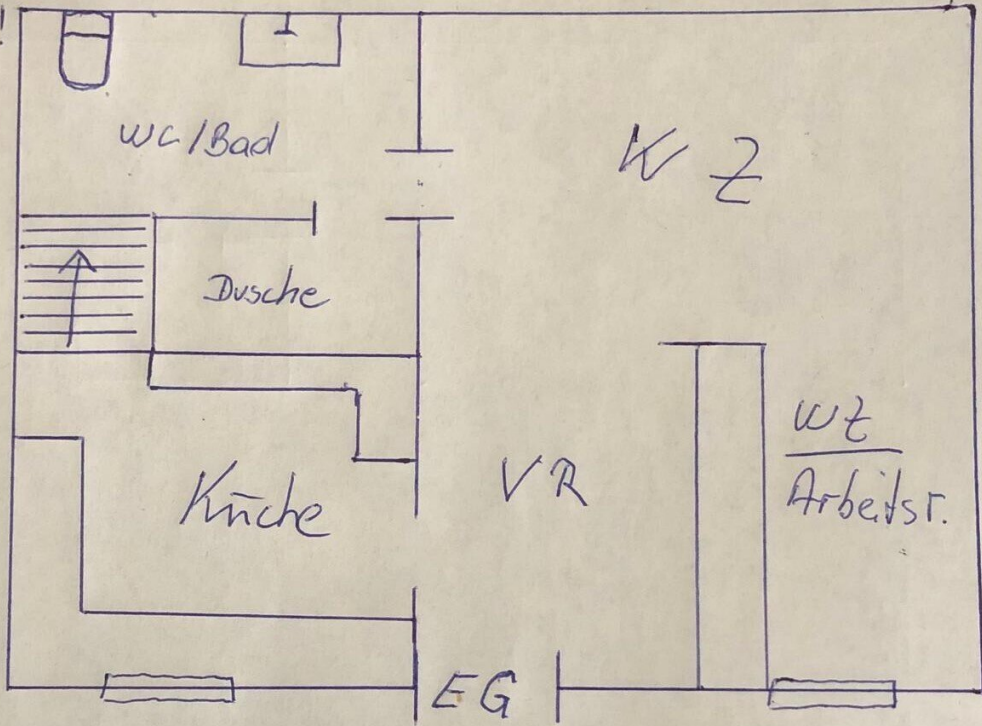


immobillas

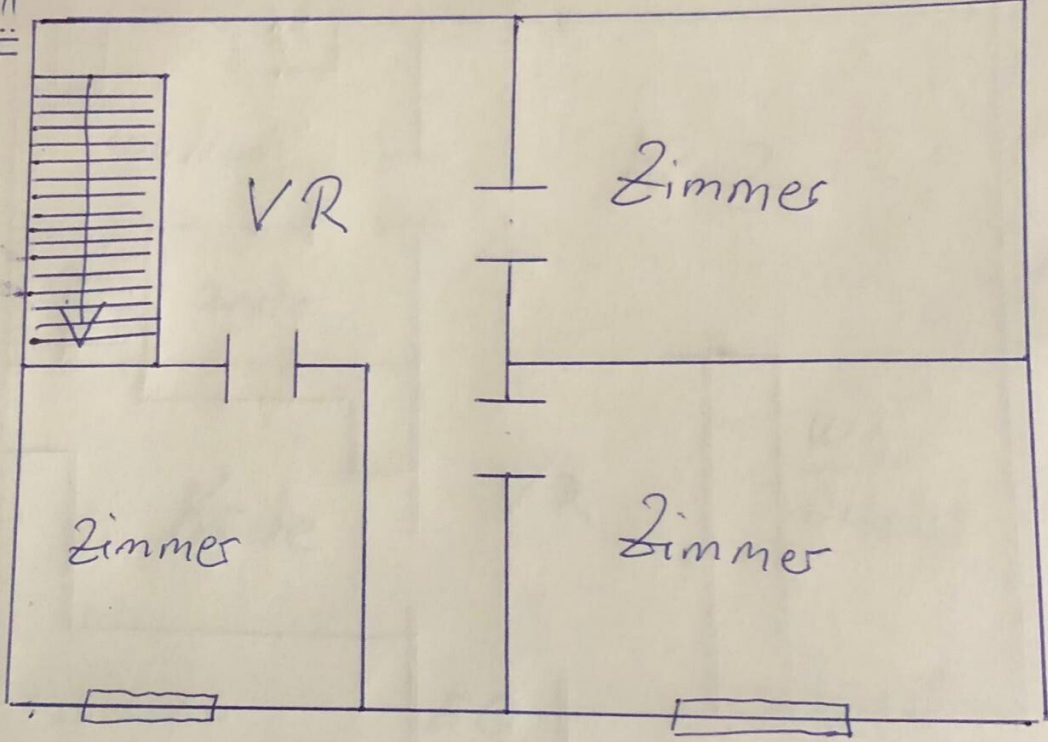




Erdgeschoss !!!



Obergeschoss!!!



## Objektbeschreibung

### Verfügen Sie über handwerkliches Geschick und Phantasie?

Zum Verkauf gelangt eine renovierungsbedürftige Liegenschaft, bestehend aus einem Haupthaus und Nebengebäuden, auf einem ca 330 m<sup>2</sup> großem Grundstück, welches viel Platz bietet- und ein saniertes Presshaus, dessen Grundfläche ca 40 m<sup>2</sup> beträgt..

Das Liegenschaft bietet großes Potenzial für kreative Ideen und etlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Vieles ist noch im Rohzustand und unfertig. Es eignet sich perfekt für handwerklich begabte Personen oder auch für kleine Familien, die auf der Suche nach einem leistbarem neuen Zuhause in ruhiger Lage sind. Das Einfamilienhaus und das Presshaus verfügen über einen gemeinsamen Kanal- und Wasseranschluss, weswegen beide Liegenschaften gemeinsam vermarktet werden.

Aktuell bewohnbar ist nur der vordere Teil, grob geschätzt ca 55 m<sup>2</sup>. Es liegt nur eine **unverbindlich erstellte Skizze der Liegenschaft (wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Maße)** vor. Bei Interesse können in Eigenregie Vermessungen am Objekt vorgenommen werden.

#### **Raumaufteilung Haus, teilrenoviert:**

Vorraum, ca 8,69 m<sup>2</sup>

Küche, ca.12,98 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, ca.16,15 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, ca 11,90 m<sup>2</sup>

kleines Badezimmer mit Dusche

geräumiger Innenhof ca. 65 m<sup>2</sup>

Garage/Einstellfläche, von der Straßenseite bequem zu befahren, ca. 46,12m<sup>2</sup>

Gangbereich, ca 16,29 m<sup>2</sup>

Raum 4 (laut Skizze; fensterlos) ca. 6,49 m<sup>2</sup>

Raum 5 (laut Skizze), ca.19,22 m<sup>2</sup>

Raum 6 (laut Skizze), ca. 13,64 m<sup>2</sup>

Stall 1 (laut Skizze) , ca.17,64 m<sup>2</sup>

Stall 2 (laut Skizze), ca.14,72m<sup>2</sup>

Abgang in die schräg abfallende Kellerröhre, ca 16 m<sup>2</sup>

zu der Liegenschaft gehört (wird mit verkauft/ eigene EZ) ein schnuckeliges, vom Verkäufer saniertes

**Presshaus, renoviert :**

Grundfläche lt GB ca 40 m<sup>2</sup>

EG ca 30 m<sup>2</sup>:

Eingangsbereich mit Küchennische

Wohnzimmerbereich mit räumlich abgetrenntem Arbeitsplatz

kleines Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC

über eine steile Treppe, beginnend im Küchenbereich, geht´s ins

OG, ca 30 m<sup>2</sup>, hier ist keine volle Raumhöhe gegeben:

kleine Diele

3 Zimmer

Ausstattung: Fliesenböden; einfache, kleinen Küche

Quartalsweise werden für beide Liegenschaften € 101,02.- von der Gemeinde vorgeschrieben.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699/1 4444 700**

**E: office@immobilias.at**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.**

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte**

## **Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

### *Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap