

# Bezugsfertiges Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten und Garagen!



**Objektnummer: 8164/2097**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2444 Seibersdorf
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	520,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

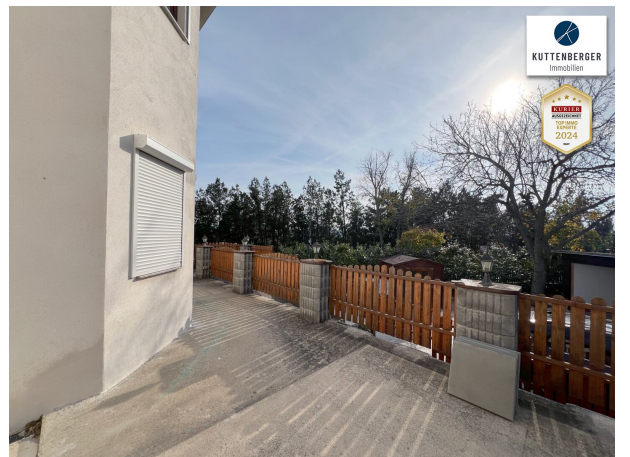
## Ihr Ansprechpartner



**Susanna Reinisch**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

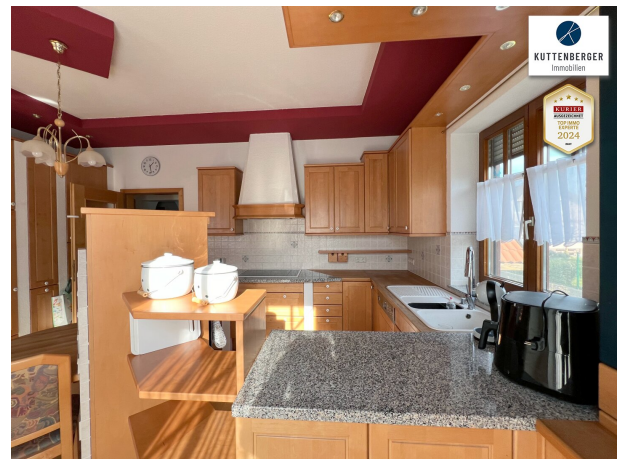
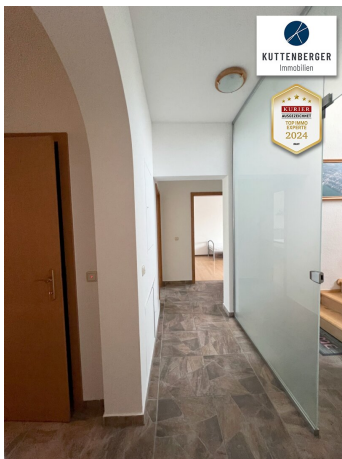
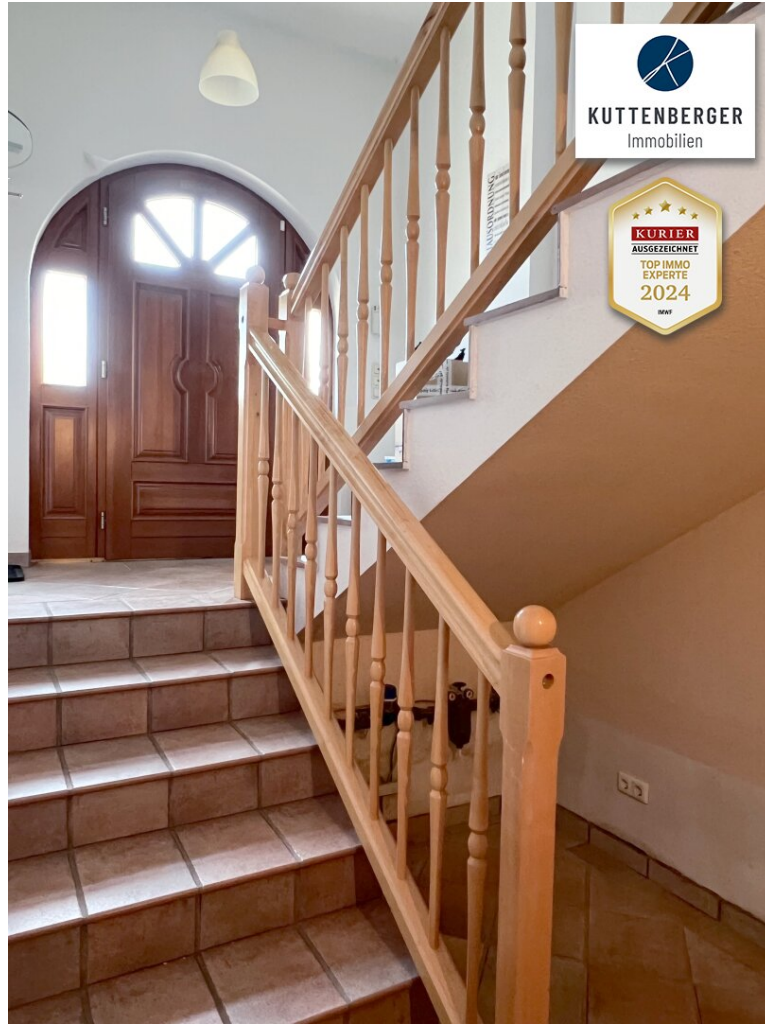


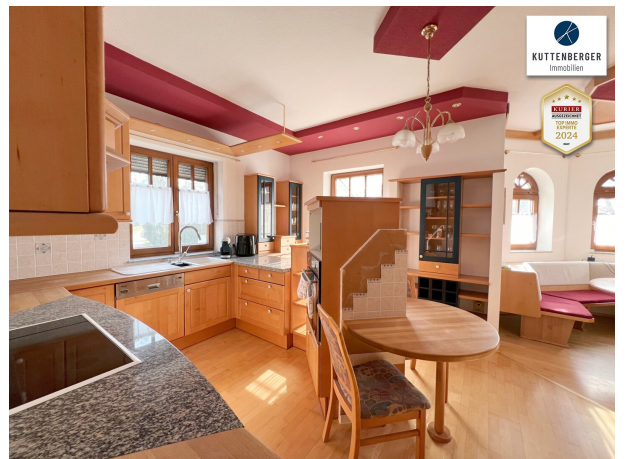
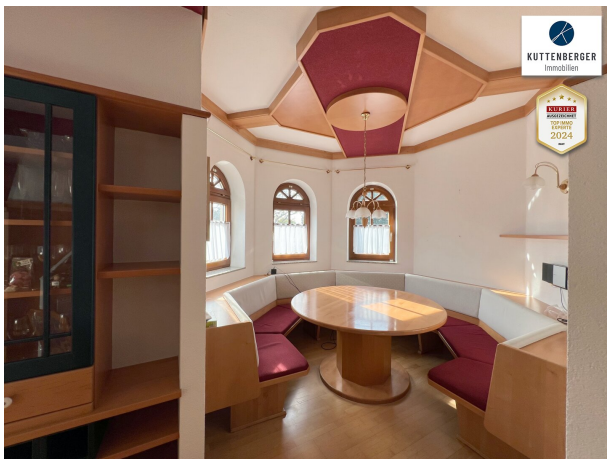




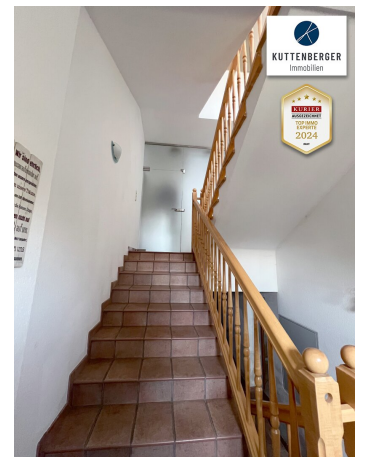






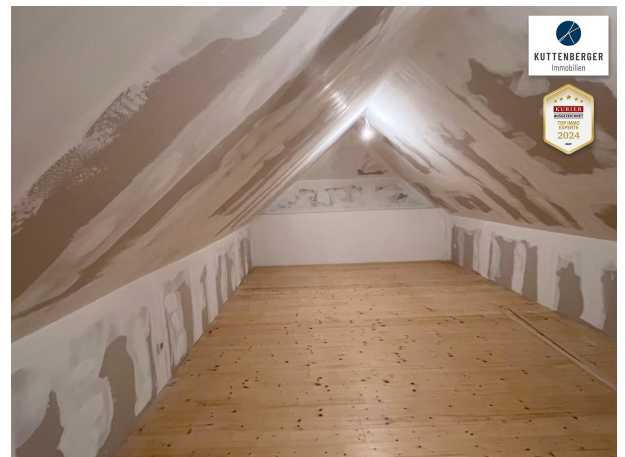
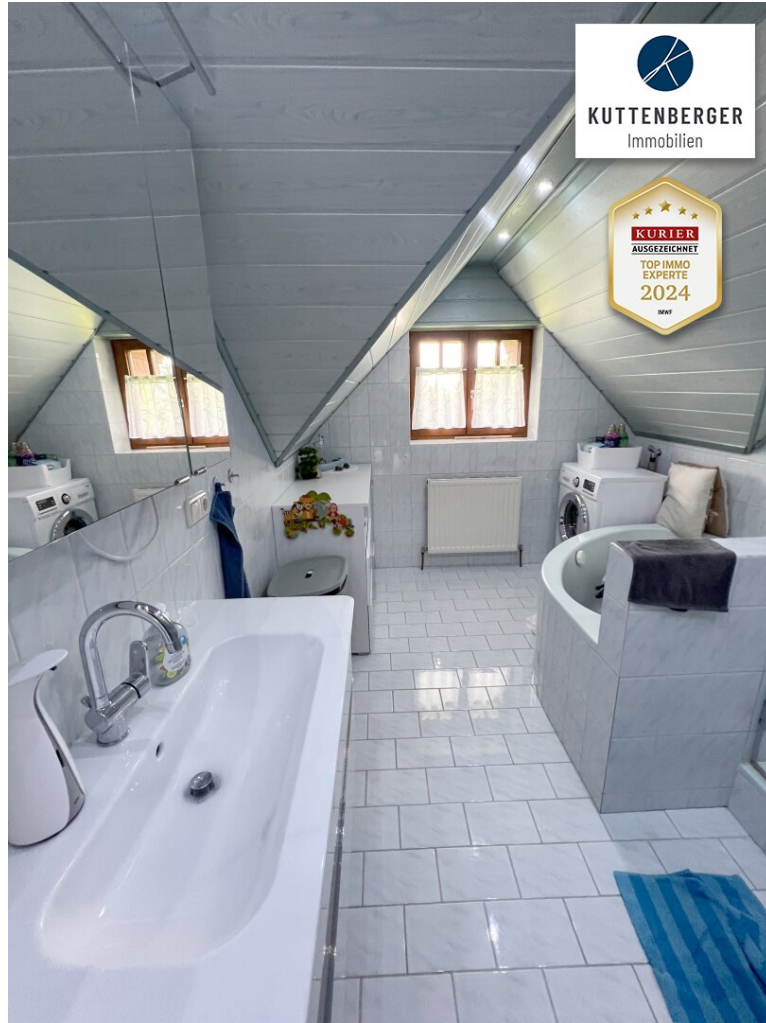


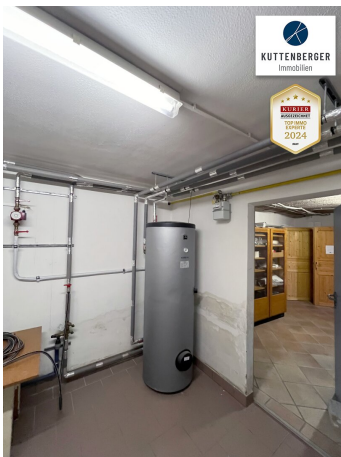
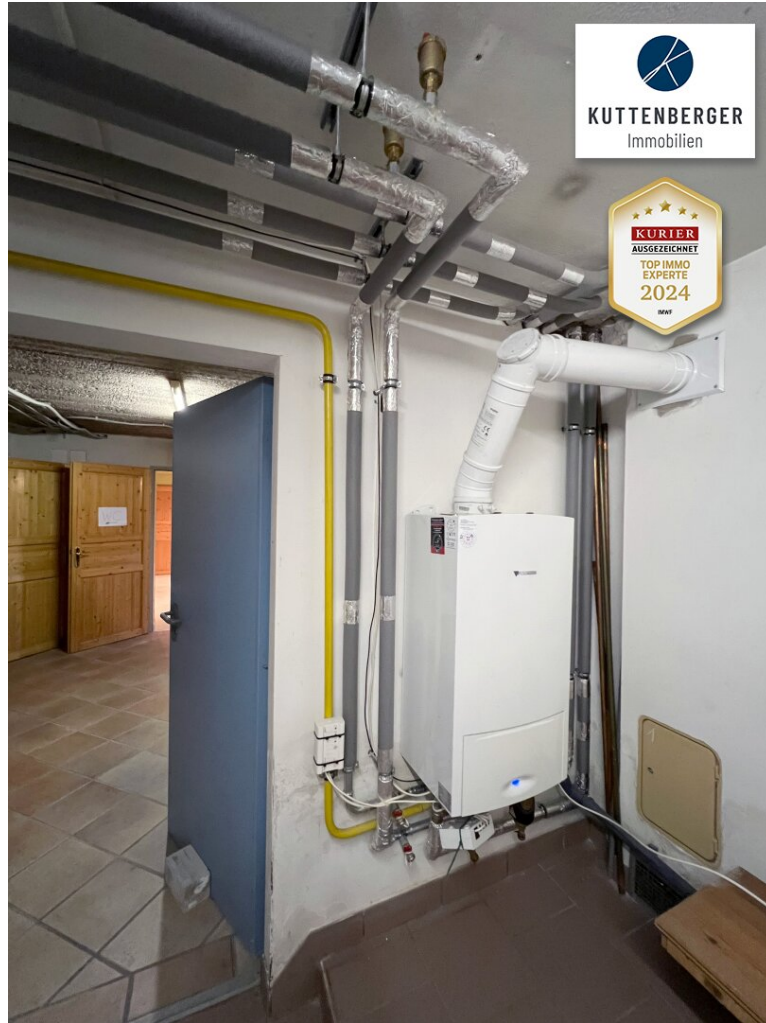














## Objektbeschreibung

*Dieses bezugsfertige Zweifamilienhaus verfügt über 2 getrennte Wohneinheiten, die durch ein gemeinsames Stiegenhaus verbunden sind. Es kann jedoch ebenso als Einfamilienhaus mit mehr Platzbedarf genutzt werden. Außerdem ist es möglich "Wohnen und Arbeiten" im selben Haus zu erleben. Der Zustand ist gebraucht, jedoch gepflegt und bezugsfertig.*

### Objektdaten

#### Flächen gesamt

- Grundstücksfläche ca. **1.557m<sup>2</sup>** (davon sind ca. 380m<sup>2</sup> im Miteigentum, die als Windschutzgürtel angelegt sind)
- Nutzfläche dzt. ca. **520m<sup>2</sup>** (KG/Souterrain, EG/1.OG, DG/2.OG, DB)

#### Wohn- und Nutzflächen dzt. ca. 520m<sup>2</sup>

- **KG/Souterrain ca. 128m<sup>2</sup>** (6 Kellerräume inkl. Küche, Speis, Heizraum)
- **EG/1.OG ca. 170m<sup>2</sup>** (Stiegenhaus, Vorzimmer, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und Treppe in den Garten, Wohn-Essküche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche, WC, 2 AR, eine Garage im Haus ca. 30m<sup>2</sup>)
- **DG/2.OG ca. 117m<sup>2</sup>** (Stiegenhaus, Vorzimmer, Wohnzimmer inkl. offener Wohn-Essküche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche, WC, AR)
- **Dachboden/ Galerie ca. 30 m<sup>2</sup>**
- **Terrassen ca. 50m<sup>2</sup>**
- **Garage im Garten ca. 25m<sup>2</sup>**

#### Ausstattung, Sonstiges

- Baujahr ca. 1998
- **2 getrennte Wohneinheiten**

- Bauweise Ziegelmassiv
- **Fußbodenheizung vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß** (Flüssiggas für Heizung und Warmwasser)
- **Eine Garage im EG des Hauses, eine Garage im Garten (ges. ca. 50m²)**
- **Eine Terrasse (mit Abgang in den Garten) im EG/1.OG vor dem Wohnzimmer, eine Terrasse mit Pavillon im Garten**
- Brunnen mit Pumpe für die Gartenbewässerung
- Voll ausgestattete Wohn- Essküchen, **eine Küche zusätzlich im Keller**
- Teilweise elektrische Außenrollos
- **Alarmanlage**
- Parkett- und Fliesenböden
- **Allgemeinmediziner im Ort in ca. 1.100m Entfernung**
- **Volksschule und Kindergarten im Ort ca. 700m entfernt**
- Zwei Hofläden für den täglichen Bedarf
- Besichtigungen nach Vereinbarung (das Objekt ist aktuell noch bewohnt)
- Bezug nach Vereinbarung (das Objekt ist aktuell noch bewohnt)

## **Kosten**

- Aktuelle Betriebskosten pro Monat **für beide Wohnungen ca. € 500,-** (Strom, Heizung, Wasser, Kanal, Müll, Gemeinde)
- **Kaufpreis € 599.000,-**

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**



[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)  
[einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Geldautomat <5.000m

Bank <3.500m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap