

## Dem Stress entfliehen- Traumlage mit Schwimmbiotop!



**Objektnummer: 12134**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2145 Hausbrunn
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,67
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Höferstock

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

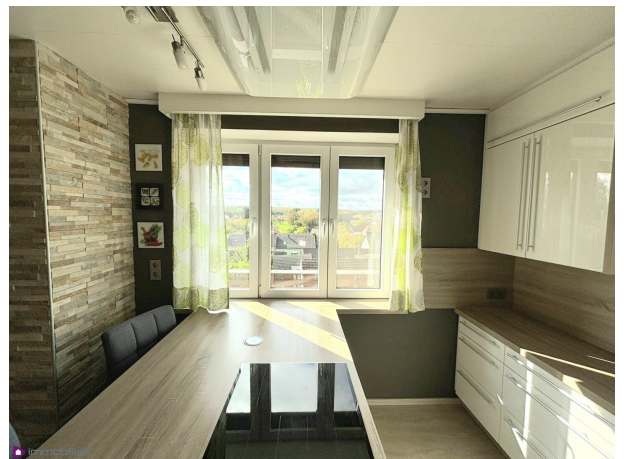
T +43 699 1 4444 700

H +43 699 1 4444 700

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

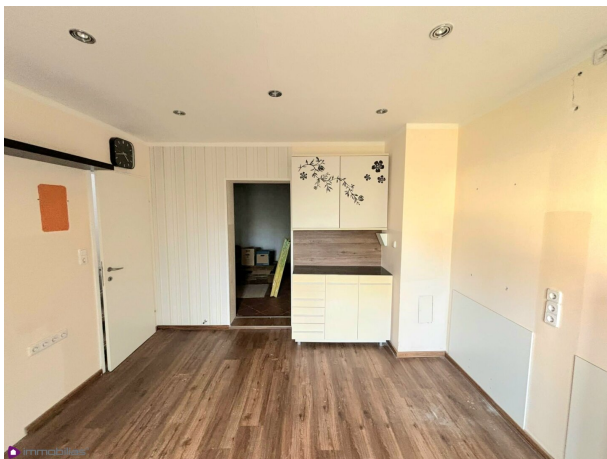




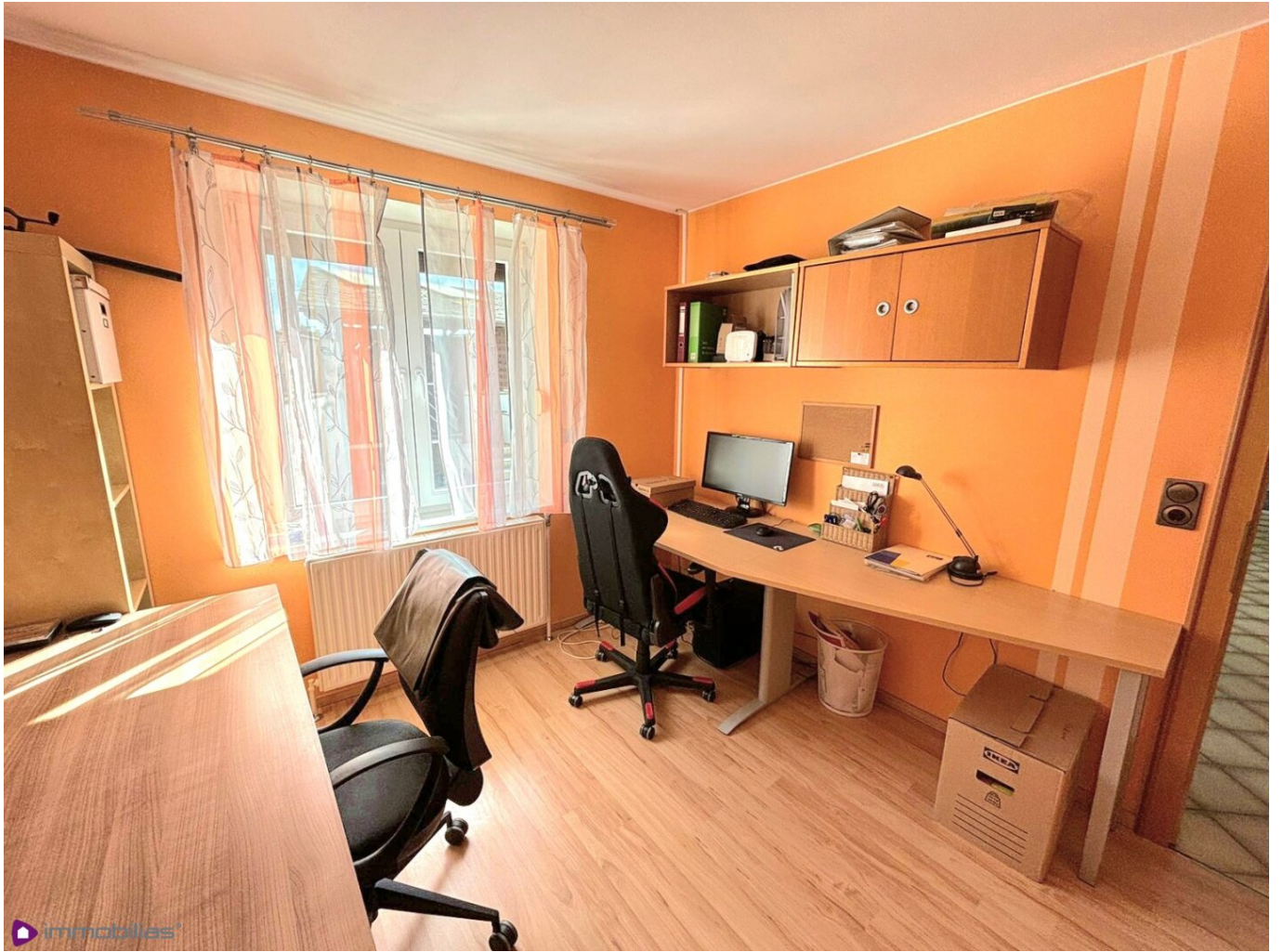




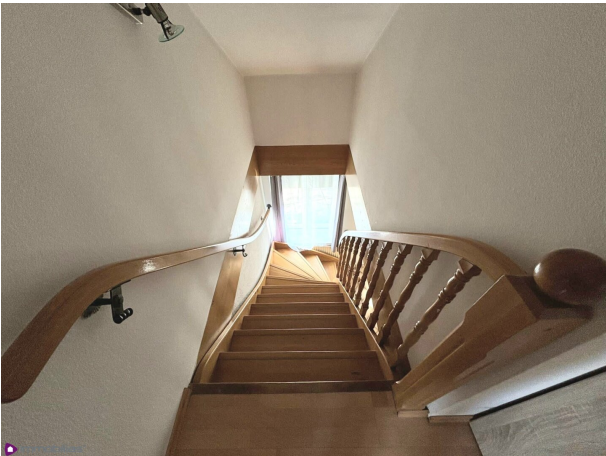


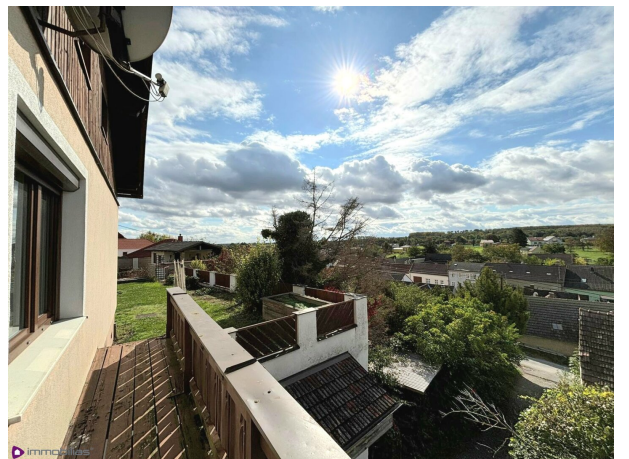




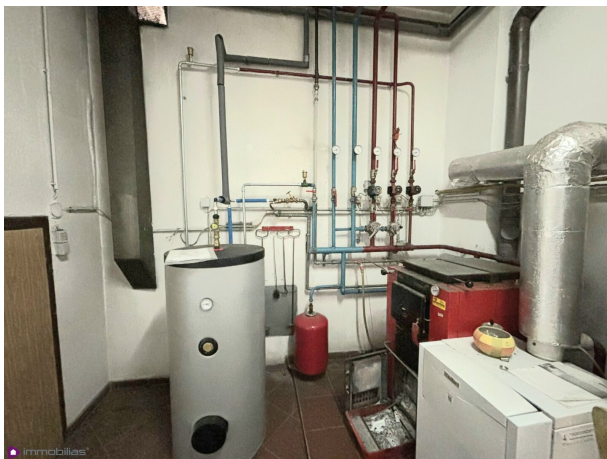


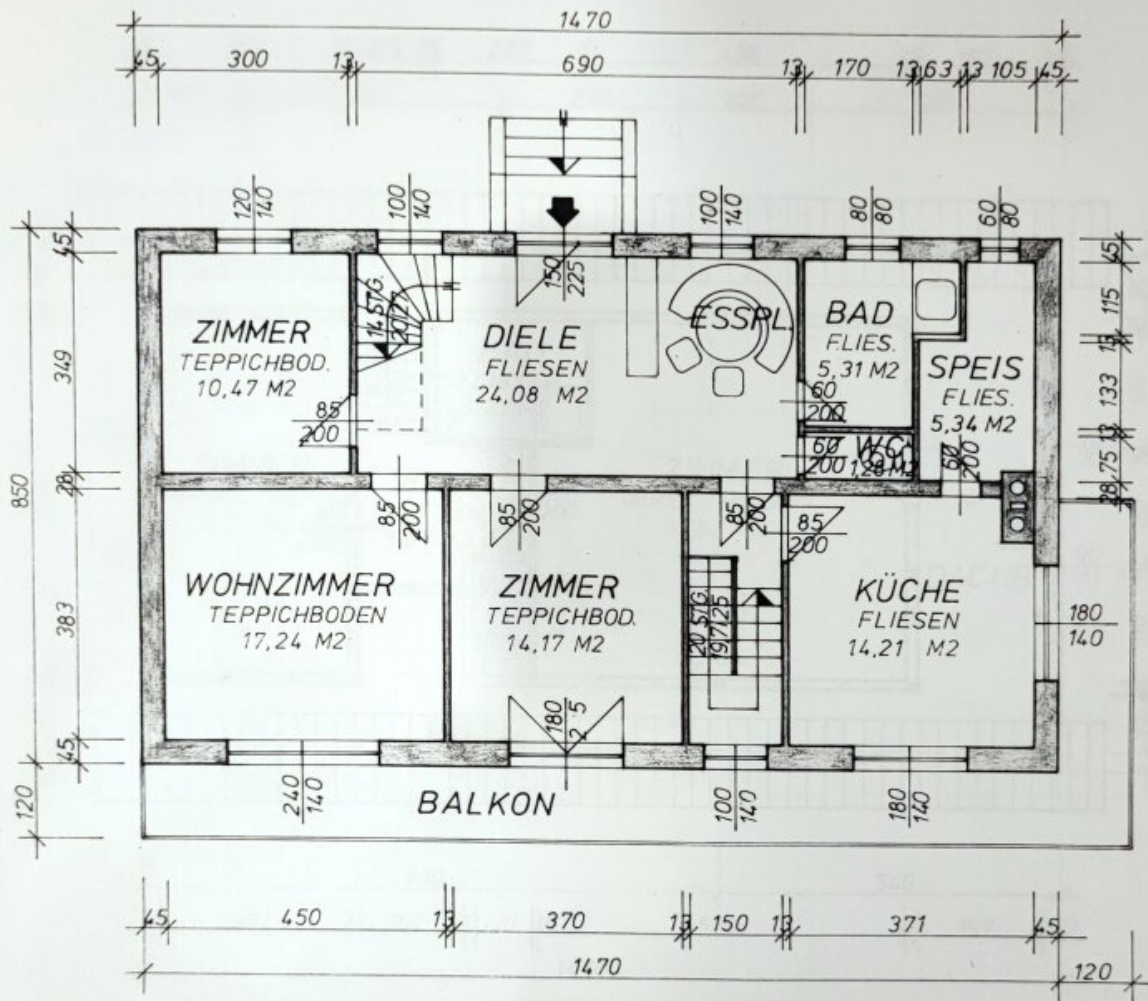




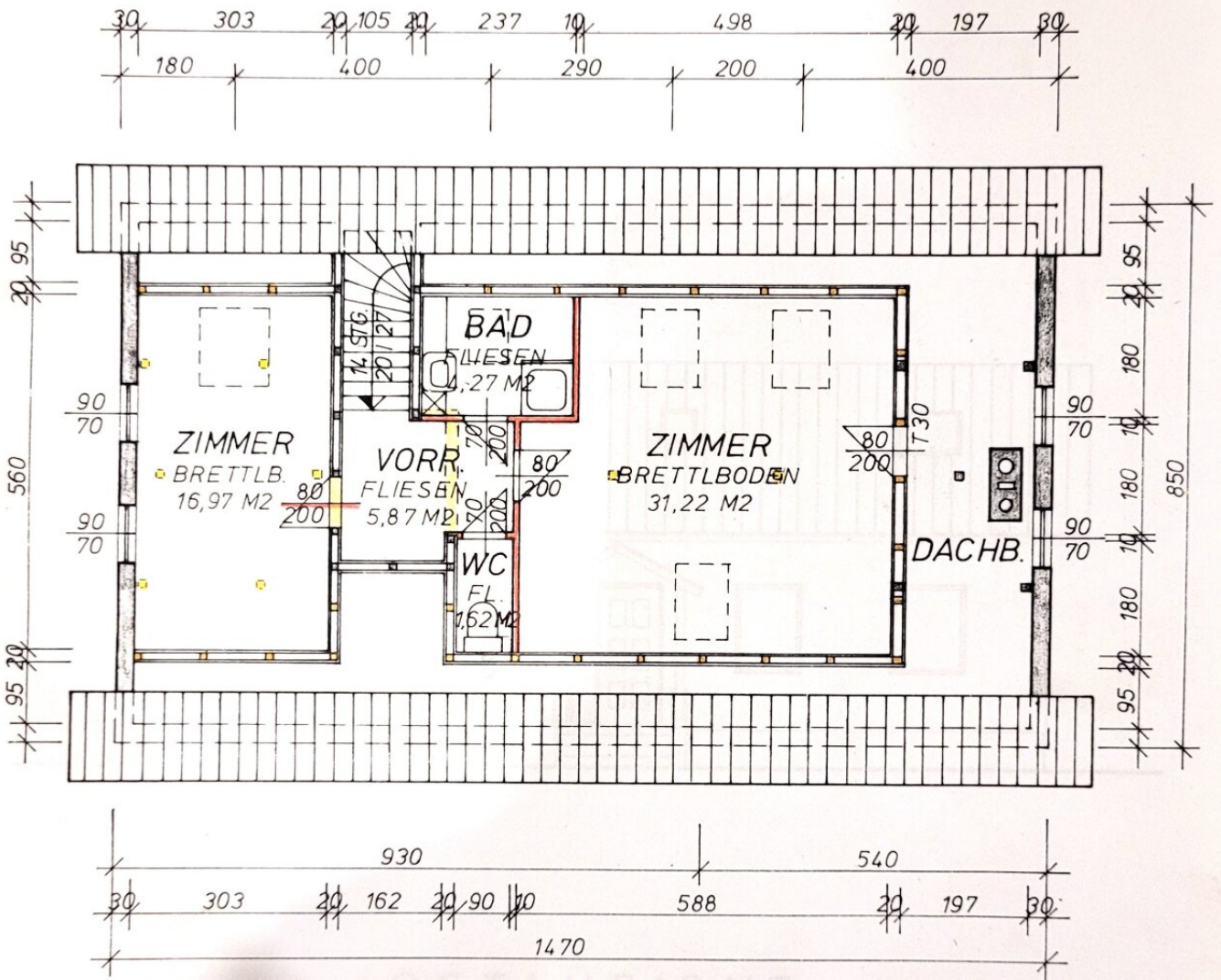




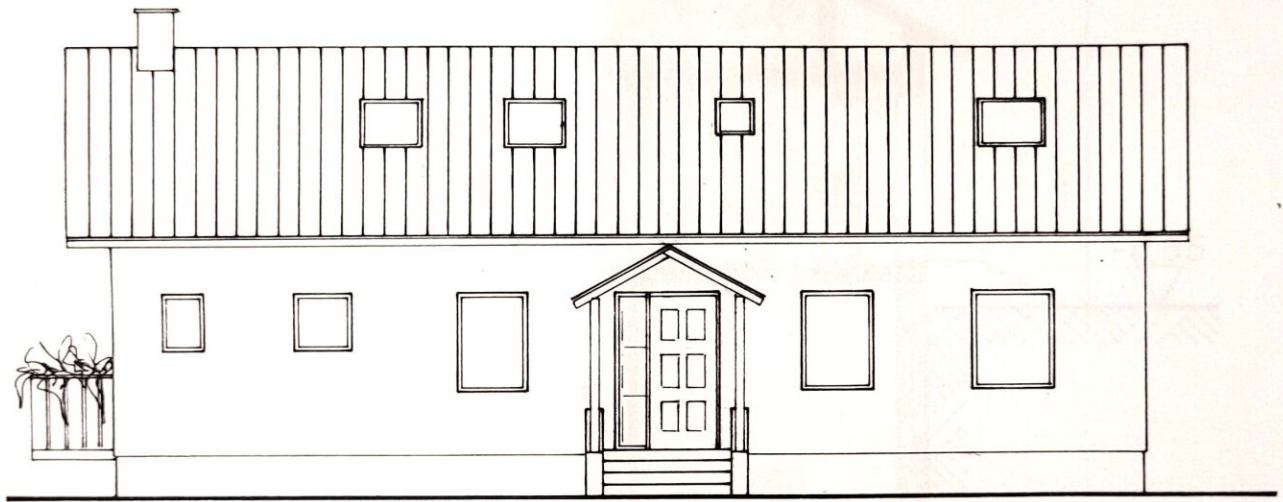




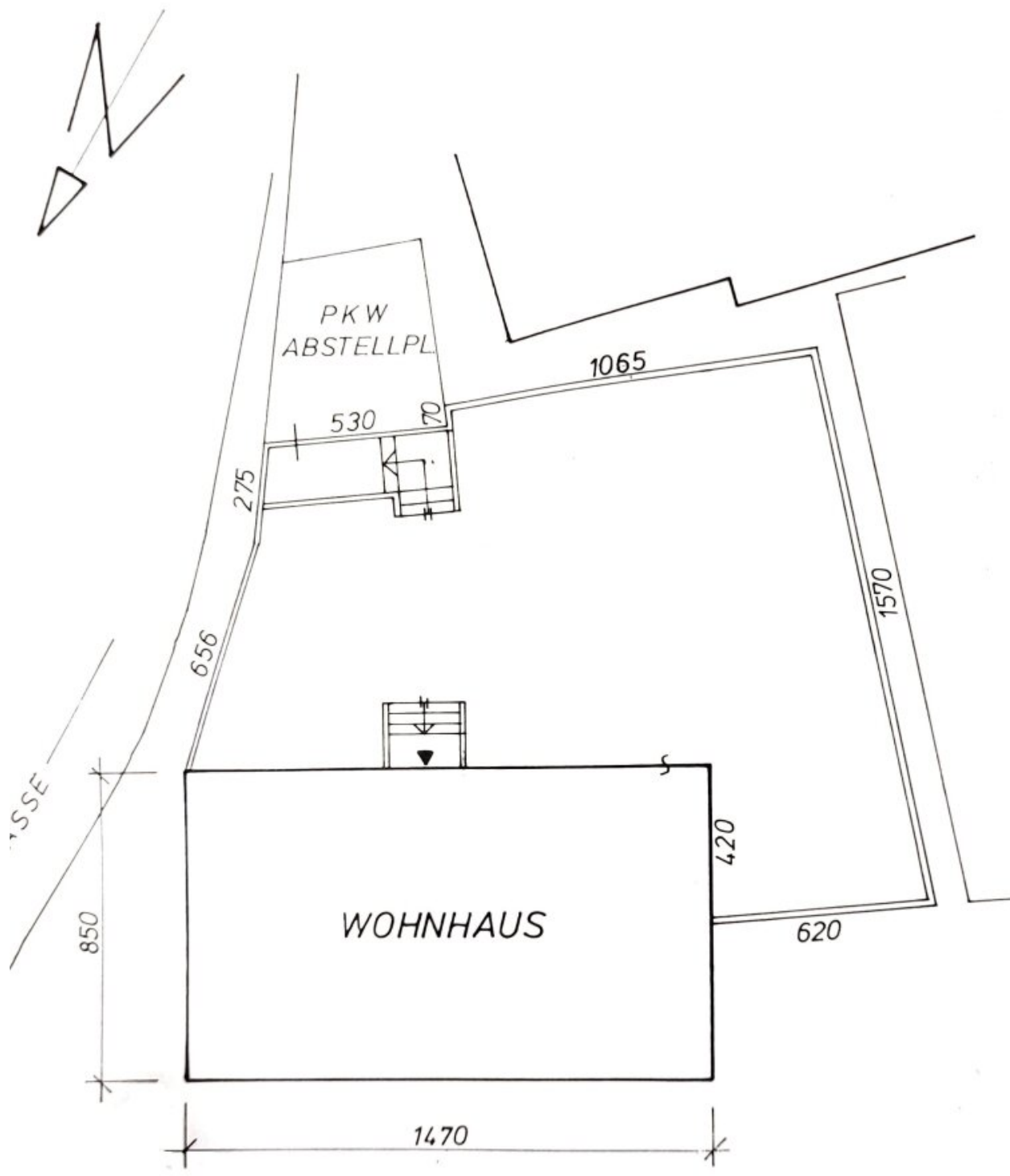
ERDGESCHOSS







OSTANSICHT



## Objektbeschreibung

### **Hausbrunn ist ein Ort für Ruhesuchende und Naturliebhaber!**

Ergreifen Sie die Gelegenheit auf dieses charmante Einfamilienhaus mit vielen Extras:

- Fernblick über Hausbrunn
- Schwimmbiotop, Badevergnügen ohne Chemie
- Garagenplätze
- großzügige Lagerflächen
- Wohnen und arbeiten unter einem Dach
- Partyhäuschen für gesellige Grillabende und dergleichen

In den 1980igern errichtet besticht dieses Haus durch seine Lage auf einer leichten Anhöhe. Es entsteht ein Gefühl von Freiheit beim Blick aus dem Fenster und in die Umgebung. Es eignet sich-aufgrund der Großzügigkeit- ideal für Familien und Menschen, die die Möglichkeit haben im Home Office zu arbeiten bzw ein eigenes Gewerbe betreiben. Die Ausrichtung des Hauses ist in Richtung Südwesten und Norden, wodurch man den ganzen Tag über Sonnenlicht im Garten und im Haus genießen kann.

#### **Raumaufteilung, ca 165 m<sup>2</sup>Wfl:**

Kellergeschoss:

Zimmer, ca 15,15 m<sup>2</sup> (kann gut als Büro oder sonstiger gewerblich genutzter Bereich zum Einsatz kommen, weil es einen separaten Eingang und Parkplätze vor dem Haus gibt)

Waschküche, ca 11,31 m<sup>2</sup>

Heizraum, ca 17,42 m<sup>2</sup>

große Garage (2 PKW), ca 37,7 m<sup>2</sup>, Heizkörper vorhanden

Abstellraum, ca 13,34 m<sup>2</sup>, mit Zugang in den Erdkeller.

Eine zierliche Metalltreppe führt ins

Erdgeschoss:

großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Essplatz, ca 24,08 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, ca 14,17 m<sup>2</sup>, mit Ausgang auf den umlaufenden Balkon

Schlafzimmer, ca 10,47 m<sup>2</sup>

Küche mit Bar, ca 14,21 m<sup>2</sup> mit anschließender Speis/ Fenster, ca 5,34 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, ca 14,17 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Badewanne und Dusche/ Fenster, ca 5,31 m<sup>2</sup>

separates WC.

Vom Erdgeschoss führt eine Eichentreppe in das

Obergeschoss:

Diele/ Eingangsbereich,

Schlafzimmer, ca 31,22 m<sup>2</sup>, "Schlupf" / Dachbodenbereich

Schlafzimmer, ca 16,97 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Dusche/ Fenster, ca 4,27 m<sup>2</sup>

separates WC/ Fenster

Weiters auf dem Grundstück:

Carport für einen PKW

große Terrasse vor dem Eingangsbereich, mit Blick auf das Schwimmbiotop und in die Ferne

Schwimmbiotop

Nebengebäude/ Partyhäuschen mit Terrasse

Dieses Einfamilienhaus nicht nur ein Haus, es ist ein Zuhause. Es bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen können. Verpassen Sie nicht die Chance einer Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst. Kontaktieren Sie uns noch heute und werden Sie stolzer Besitzer dieser Traumimmobilie!

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699 1 4444 700**

**E: [office@immobilias.at](mailto:office@immobilias.at)**

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

**!! 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 keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt 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 Tätigwerden wünschen 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.*

**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 <500m

Apotheke <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap