

++ TOP LAGE, TOP GELEGENHEIT +2 HÄUSER + IDEAL FÜR 2 FAMILIEN + INKL. GESCHÄFTSLOKAL ehemaliger Metzgerbetrieb mit großem Potenzial +



Gebäude

Objektnummer: 1587/63977

Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2054 Haugsdorf
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	310,00 m ²
Nutzfläche:	455,00 m ²
Zimmer:	14,50
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	F 204,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,30
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



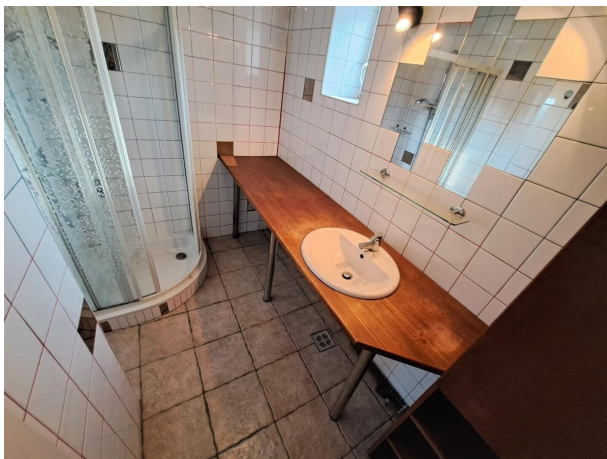
Snezana Benes

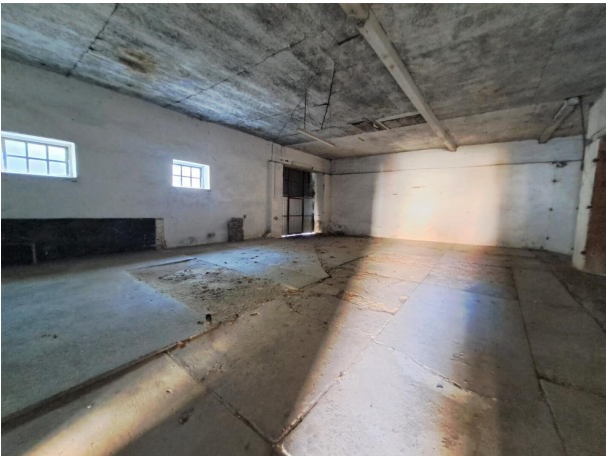
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33

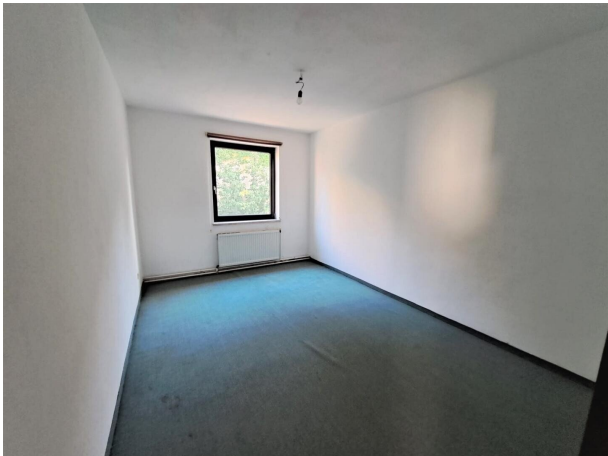


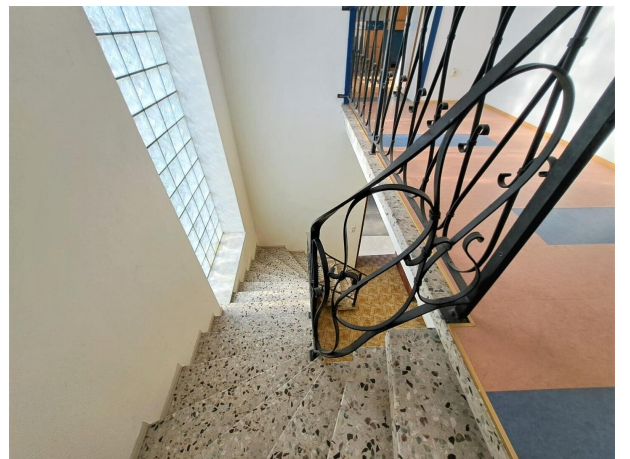




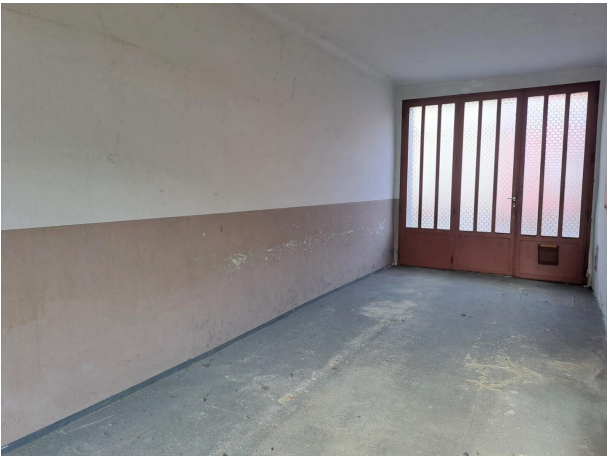














Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ebenfalls eine günstige Finanzierungsmöglichkeit für Ihre Wunschimmobilie an:

Sollzinssatz bereits ab 3,9% p.a. Fixzinsbindung.

Abwicklungsdauer der Finanzierung maximal 3 Werktage.

++WEINVIERTEL + 38 MINUTEN VON WIEN 21 ENTFERNT +TOP LAGE +SCHULEN UND EINKAUSMÖGLICHKEITEN FUSSLÄUFIG ERREICHBAR++

Haugsdorf ist eine Marktgemeinde mit 1604 Einwohnern im Bezirk Hollabrunn in Niederösterreich und liegt im nördlichen Weinviertel in Niederösterreich an der Grenze zu Tschechien, wo sich die Einkaufsstadt Excalibur City befindet. Die Orte Auggenthal, Haugsdorf und Jetzelsdorf liegen im Tal der Pulkau, Kleinhaugsdorf dagegen in den nördlich davon gelegenen Hügeln

In dieser schönen Weinviertel Ortschaft befindet sich eine Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus und einem ehemaligen Metzgereibetrieb sowie einem Geschäftslokal mit Büro und ist wie folgt aufgeteilt:

Haus 1:

Zugang Laaer Straße 6

ERDGECHOSS:

Einfahrt mit Zugang zum Haus und zum Garten

Zimmer 1 19,0 m²

Zimmer 2 18,9 m²

Abstellraum 8,0 m²

Vorzimmer mit Aufgang zum Obergeschoß

OBERGESCHOSS

Großes Vorzimmer

Küche

Bad

WC

Abstellraum

2 helle große Zimmer

Haus 2:

Zugang Laaer Straße 8

ERDGESCHOSS

Geschäftslokal mit 30,6 m² mit eigenem Zugang

Büro 23,1 m²

Eingangsbereich mit Zugang (Treppe) zum Obergeschoß

Vorzimmer 1 7,5m²

Vorzimmer 2 10,2m²

Küche inklusive Essbereich 29,4 m²

Speis 6,0m²

Abstellraum 9,0m²

OBERGESCHOSS:

Vorraum 1 8,8m²

Vorraum 2 11,1m²

Raum mit Zugang DB 5,9m²

Zimmer 1 25,4m²

Zimmer 2 31,6m²

Zimmer 3 mit Terrasse 13,2m²

Zimmer 4 14,8m²

Zimmer 5 14,1m²

Bad 9,1m²

WC 1,2m²

KELLER:

alter trockener Gewölbekeller, welcher sich wie folgt aufteilt:

Heizraum 10,9m²

Waschküche 18,0m²

Abstellraum 7,5m²

Tankraum 12,2m²

Im Anschluss an das Haus 2 befindet sich ein ehemaliger Metzgerbetrieb mit großem Potenzial, welcher sich wie folgt aufteilt:

Halle 1 mit eigener großer Zufahrt mit 80m²

Kühlhaus 16m²

Halle 2 148m²

Abstellraum 20m²
Kühlraum 14m²
Tiefkühlraum 20m²
Werkstätte 13m²
Abstellraum
Heizhaus 22m²

Gargage mit Zufahrt in der Schulgasse 84m²

ENERGIEBEDARFSKENNZAHLEN:

Energieausweis HWB: 204.8 kWh/m²/Jahr, Klasse F
Gesamtenergieeffizienzfaktor: fgee - 3,3 Klasse F
Energieausweis gültig bis: 2024-07-09

LAGE / INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer Nähe (ca.200 bis 300 Meter) finden Sie die Schule,Apotheke,Billa,Spar,Banken,Post,Tennisplatz,Kindergarten,Volksschule,Freibad, Ärztezentrum, Restaurant,Heurige,Caffe,Tabac,Blumengeschäft,Gemeinde,Tankstelle mit Wachstrasse,Tierarzt,Roteskreuz,Lagerhaus,uvvm.

Autobahnverbindung sowie Bahnhof sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

KAUFPREIS: € 399.000,- Geldlasten- und Bestandsfrei
Gemeindeabgabe € 60.- monatlich

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Maklerhonorar + 20% USt.
? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Ansprechpartner: Frau Benes
Mobil: 0699 11 60 87 06
Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.500m
Apotheke <500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <7.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap