

**TOP PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS + Charmantes und helles Landhaus in wundervoller Lage+ Sonniger Garten 1.620 m<sup>2</sup> + 6 Zimmern und 2 Zufahrten++**



1620m<sup>2</sup>GRUND

**Objektnummer: 1587/64025**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2193 Erdberg
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Wohnfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

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

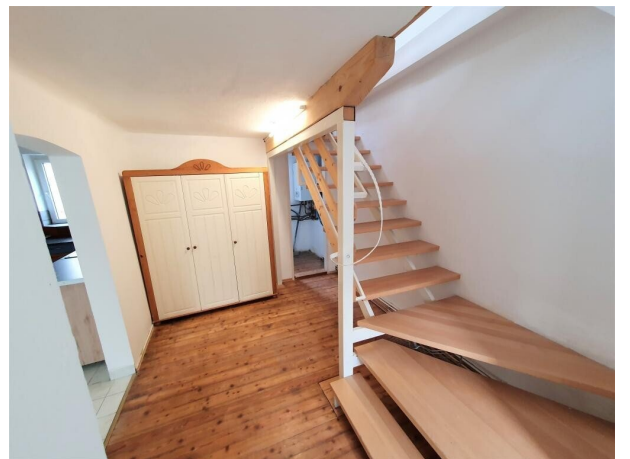


















## Objektbeschreibung

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

Sollzinssatz bereits ab 3,625% p.a. Fixzinsbindung.

Abwicklungsdauer der Finanzierung maximal 3 Werktage.

+++Landhaus in wundervoller Lage mit großem Garten+++

Zum Verkauf gelangt ein Landhaus mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück mit 1621 m<sup>2</sup>.

Beheizt wird das Haus über die Kondensations-Wandgasheizung (Heizkörper).

Der Ausblick aus der ca. 25 m<sup>2</sup> großen Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und lichtdurchflutet.

Zwei Einbauküchen mit Geräten sind im Preis inbegriffen.

PKW Abstellplätze

Eine Zufahrt in den Garten von der Hinterseite

Garten teils Baugrund teils Landwirtschaftlich (muss nicht bewirtschaftet werden)

### Lage

Das Haus liegt ca. 5 km Südlich von Poysdorf entfernt. Durch die ausgezeichnete Lage, der hervorragenden Infrastruktur und dem umfassenden Freizeitangebot erfreut sich Erdberg, an zunehmender Attraktivität.

### Infrastruktur:

Hofer 3700 m

Bank 5200 m

Post 5000 m

Kindergarten 4400 m

Schule 4900 m

Arzt 5200 m

Autobahn A5 2000 m

Betriebskosten (Inkl. MWst): ca. € 81 ,-

Preis: € 339.000,-

### NEBENKOSTEN:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. SELBSTVERSTÄNDLICH ENTSTEHEN DABEI FÜR SIE KEINE KOSTEN WEDER FÜR DIE INFORMATIONEN, DIE SIE VON UNS ERHALTEN, NOCH FÜR BESICHTIGUNGEN; DIE STATTGEFUNDEN HABEN. DER ANSPRUCH AUF DIE PROVISION IST ERST NACH ERFOLGREICHEM ABSCHLUSS DER VERMITTLUNG FÄLLIG.

Bei Interesse rufen Sie bitte Frau Benes unter +43 699 11 608 706 an. Sie können mir gerne auch eine E-Mail unter: [office@direktfinanzimmo.at](mailto:office@direktfinanzimmo.at) senden.

Firmenname: gb-direkt, Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Adresse: 1120 Wien, Meidling, Aßmayergasse 60 / 1  
Ansprechpartner: Frau Benes  
Email: [office@direktfinanzimmo.at](mailto:office@direktfinanzimmo.at)  
Mobil: +43 699 11 608 706  
Fax: +43/1/81 00 733 DW 24  
Web: [www.direktfinanzimmo.at](http://www.direktfinanzimmo.at)

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 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 <4.000m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Polizei <5.000m

Post <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap