

****ZWEI EINFAMILIENHAUSHÄLFTEN IN 3053 LAABEN****



Objektnummer: 6352/1265

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3053 Brand
Baujahr:	1780
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	257,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	900,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 61,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,88
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Sonstige Kosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

















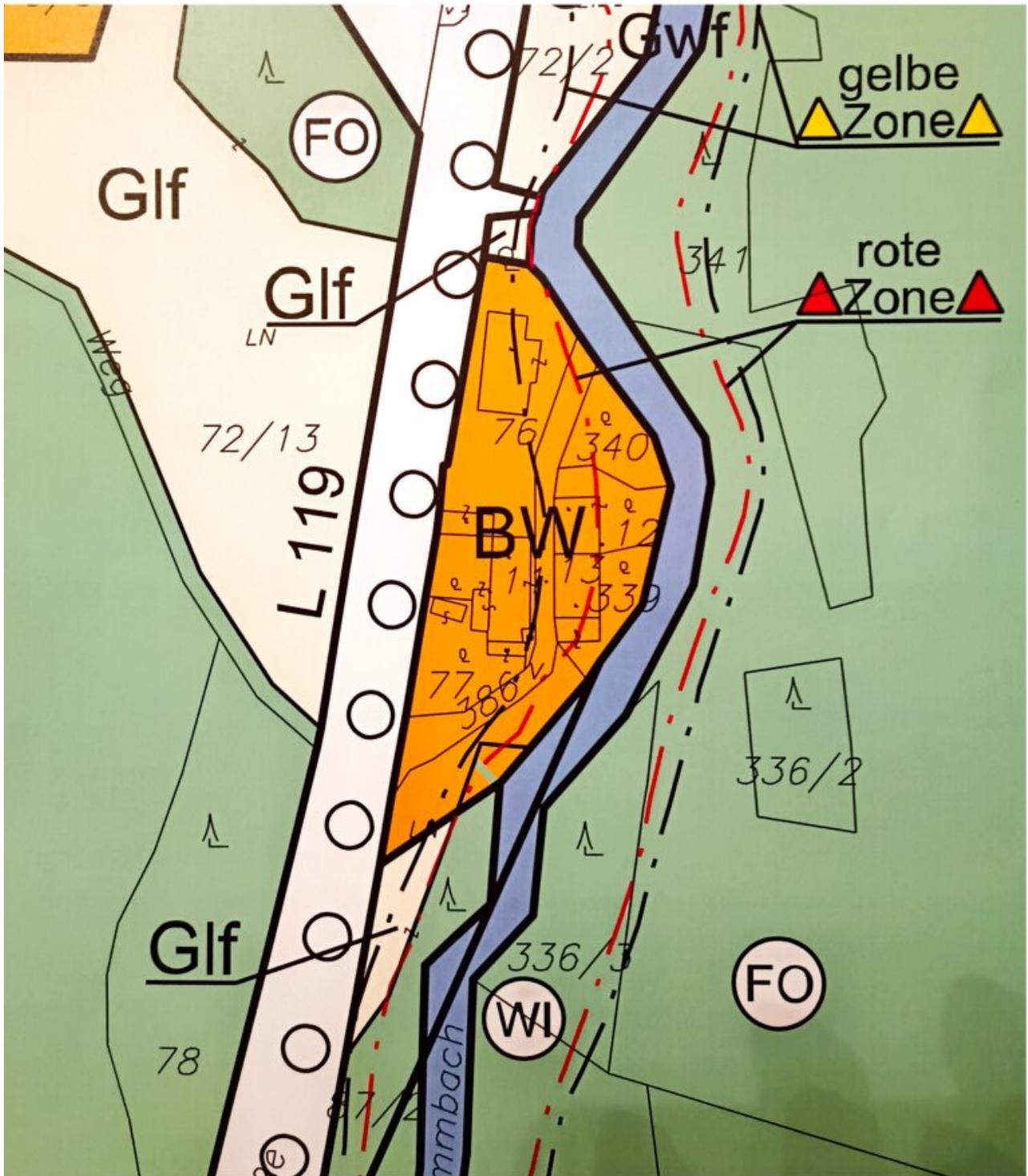




Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 08.12.2023



Objektbeschreibung

Highlights

- *Probewohnen erwünscht!
- *Traumhafter Ausblick in die Natur
- *Hochwertige Einbauküche
- *Auf Wunsch voll möbliert
- *Heizung und Technik entspricht dem aktuellen Zeitgeist
- *Garage mit Hebebühne für Hobbymechaniker
- *idyllische Ruhelage
- *Wald und Gartennutzung
- *WW über Solaranlage
- *Trinkwasserbrunnen
- *Holzheizung + Pufferspeicher
- *Lüftungsanlage
- *Fußbodenheizung

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 650 2314433

Diese idyllischen Einfamilienhaushälften beinhalten ca. 257,0 m² Wohnfläche, eine großzügige Terrasse,

eine nach Osten gerichtete Balkonreihe, einen schönen Garten, als auch eine Garage mit Hebebühne für Hobbymechaniker, und ausreichend PKW Stellplätze bzw. ein Carport.

Das Objekt wurde vom derzeitigen Eigentümer liebevoll als gemütliches Zuhause für beispielsweise,

eine Großfamilie, Wohngemeinschaften, oder kreative Naturliebhaber mit hohem Platzbedarf saniert und eingerichtet. Das Zweifamilienhaus überzeugt durch zwei gut zu trennende Wohneinheiten.

Wohneinheit 1) beinhaltet: 5 x Zimmer, 1 x Wohn- und Esszimmer, 1 x Küche, 2 x Badezimmer, 1 x WC, Terrasse und Balkon

Wohneinheit 2) beinhaltet: 3 x Zimmer, 1x Küche mit Essbereich, 1x Wohnzimmer, 1 x Badezimmer mit WC, Terrasse und Balkon

Details über die genau Raumaufteilung finden Sie in den Grundrissplänen (Hinweis! werden noch nachträglich hochgeladen)

Das Heizsystem ist ein Holzvergaser-Kessels mit Unterstützung von Sonnenkollektoren. Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung (bei Steinboden),

bzw. über die Lüftungsanlage. Für Gemütlichkeit sorgt ein separater Stückholzkamin.

Das Warmwasser wird bei Sonneneinstrahlung über die Solaranlage aufbereitet. Trinkwasser kommt aus dem Brunnen.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 150€/Monat.

Strom nach Bedarf, und Heizkosten auf ca. 120€/Monat.

Energieausweis-Kennwerte:

HWB (kWh/m²/Jahr): 61

HWB Energieklasse: B

fGEE: 0,88

fGEE Energieklasse: C

In knapp 12km Entfernung (ca. 10min Autofahrt) befindet sich die Stadtgemeinde Hainfeld, in welcher alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen wie, diverse Lebensmittelgeschäfte (Penny, Spar, Billa, Hofer), Drogerien (Bipa), Hausärzte, eine Apotheke, KFZ-Werkstätte, Schulen, Kindergärten, Sportstätten, etc..zu finden sind.

Um sich einen bestmöglichen Eindruck über diese Immobilie verschaffen zu können,

bekommen Sie auch die Gelegenheit einige Tage Probe zu wohnen!

In unserem Komplettpaket profitieren Sie auch gleich bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu bestmöglichen Konditionen!

Finanzierungsbeispiel:

Kaufpreis = 349.000,0 €

Kaufnebenkosten = ca.10% = 34.900,0 €

Gesamt = 383.900,0 €

Mit 20% Eigenkapital= 76.780,0 €

Rest Kreditbetrag= 307.120,0 €

In unserem Beispiel können Sie über UNS FINANZIERT, mit einem Zinssatz von derzeit ca. 3,5% und einer monatlichen Rate von rund 1.080,0 €* rechnen.

*bonitätsabhängig

Wichtiger Hinweis!

"Bei dem angegebenen Verkaufspreis handelt es sich um die Mindestsumme.

Der tatsächliche Betrag kann bei mehreren Interessenten höher ausfallen.

Es gilt, der Höchstbietende gewinnt."

Für weitere Informationen kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 650 2314433

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet-

oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des

Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf

hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu

unserem Auftraggeber besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <6.000m

Geldautomat <6.000m

Polizei <6.000m

Post <6.000m

Verkehr

Bus <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap