gemütliches Häuschen sucht liebevollen Besitzer

Objektnummer: 960/67134

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2116 Niederleis
Baujahr:	1960
Nutzfläche:	128,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 388,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,49
Kaufpreis:	185.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246
H +43 664 88114529

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

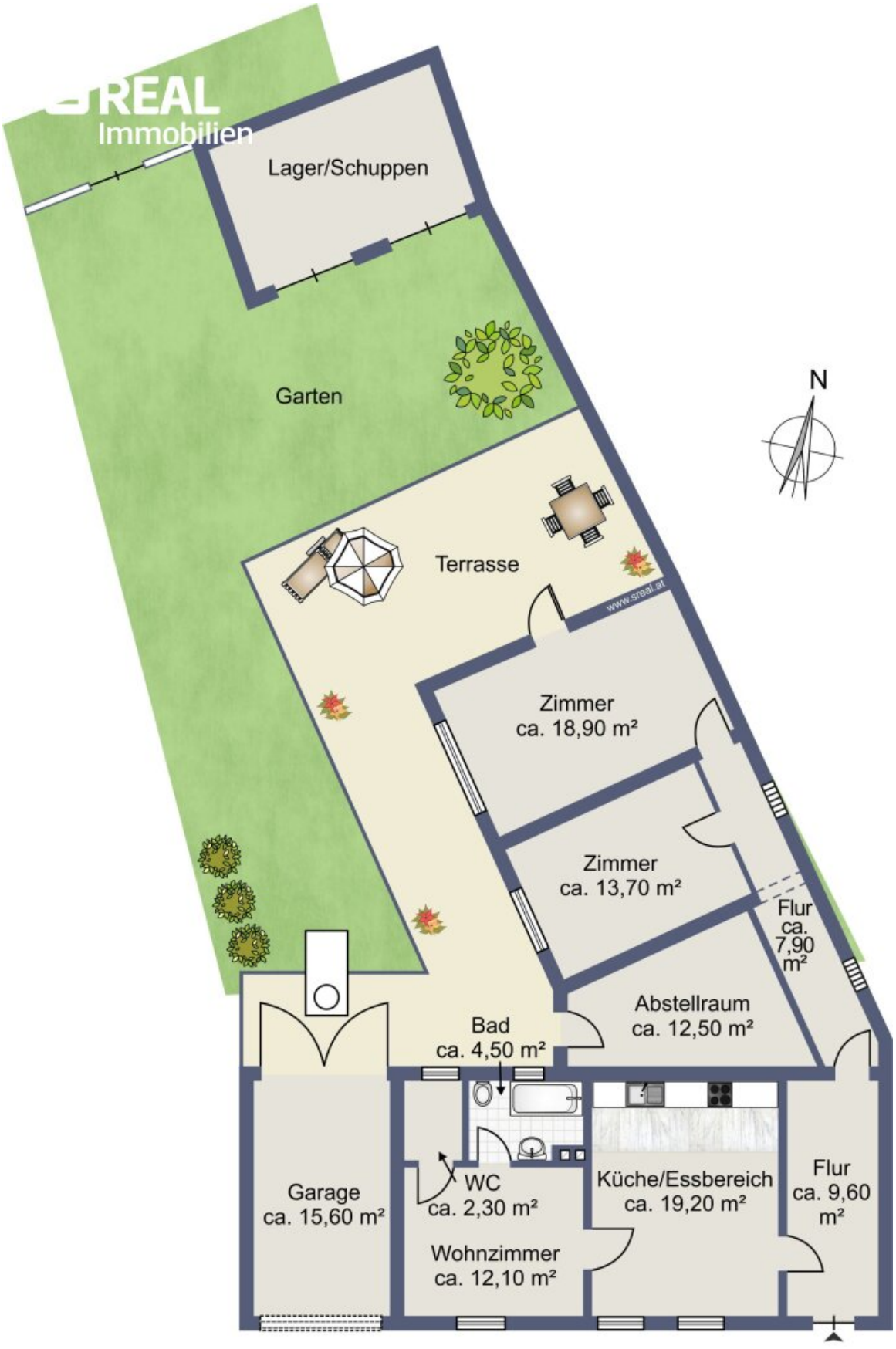
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


sREAL
Immobilien
Lager/Schuppen
Garten
N
Terrasse
www.sreal.at
Zimmer
ca. 18,90 m²
Zimmer
ca. 13,70 m²
Flur
ca.
7,90
m²
Abstellraum
ca. 12,50 m²
Bad
ca. 4,50 m²
Garage
ca. 15,60 m²
WC
ca. 2,30 m²
Wohnzimmer
ca. 12,10 m²
Küche/Essbereich
ca. 19,20 m²
Flur
ca. 9,60
m²

Skizze

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem gemütlichen Eigenheim? Dann sind Sie hier endlich fündig geworden!

Dieses charmante Einfamilienhaus sucht nach einem liebevollen Besitzer welcher es renoviert und neu erstrahlen lässt! Unser Häuschen liegt am südöstlichen Rande der Leiser Berge im Örtchen Niederleis. Es steht auf einem als Bau- und Agrarland gewidmeten, ca. 995 m² großen Grundstück mit sehr großen Potential.

Unser Objekt weist im Inneren des Hauses eine Nutzfläche von ca. 100,70 m² auf und teilt sich wie folgt:

- ein Eingangsbereich mit ca. 9,60 m²
- Küche und Essbereich ca. 19,20 m² groß
- ein gemütlicher Wohnbereich mit ca. 12,10 m²
- ein etwas renovierungsbedürftiges Badezimmer mit einer Badewanne (ca. 4,50 m²)
- eine separate Toilette die auch noch einen Feinschliff benötigt
- ein länglicher Flur der die Räume verbindet (ca. 7,90 m²)
- Abstellraum bzw. Waschraum, ca. 12,50 m² groß mit Ausgang in den Garten
- ein ca. 13,70 m² großes Zimmer welches derzeit als Büro genutzt wird
- großzügiges ca. 18,90 m² großes Schlafzimmer welches auf die Terrasse im Garten führt

Das Haus wird komplett mit einer Gasetagenheizung befeuert. Neben den Wohnräumen bietet

Ihnen ein ca. 12 m² großer Gartenschuppen genügend Platz für Gartenwerkzeug und Gerätschaften. Ebenfalls befindet sich auf dem Grundstück eine ca. 15,60 m² große Garage welche genügend Fläche für Ihren PKW bereithaltet.

Hinter dem Schuppen gelangen wir durch ein Tor in einen weiteren Garten welcher auf dem Grundstück liegt. Hier finden wir außerdem einen angelegten Teich sowie genügend Platz um Ihrem grünen Daumen freien Lauf zu lassen!

Machen Sie sich selbst ein Bild in unserem 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/2996798?accessKey=65ce

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Orte und die Natur. Erkunden Sie die malerische Umgebung, wandern Sie den Buschberg hoch oder entspannen Sie einfach in Ihrem selbst erschaffenen Gartenparadies.

Viele weitere Informationen finden Sie hier unter der Homepage der Gemeinde Niederleis www.niederleis.gv.at <=

Energieausweis

Der Energieausweis wurde am 01.05.2023 ausgestellt und ist bis 30.04.2033 gültig.

- **HWB** (kWh/m²/Jahr): 388,9 **fGEE**: 3,49

Kauf und Finanzierung aus einer Hand

Nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe! Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Gerne stehe Ich Ihnen unter der Mobiltelefonnummer **+43 664 8811 45 29** oder unter der E-Mail mario.reinsperger@sreal.at für weitere Informationen sowie Besichtigungstermine zur Verfügung. Zögern Sie nicht sich von diesem charmanten Einfamilienhaus selbst zu überzeugen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Post <7.500m
Geldautomat <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.