

**Zentral gelegenes Einfamilienhaus in Hohenau an der  
March mit großen Grund!**



**Objektnummer: 7128**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2273 Hohenau an der March
<b>Baujahr:</b>	1926
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Johannes Scheidl**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 88 53 44 04

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








**FINAUSTRIA**  
 +43 676 792 87 86  
 office@finaustria.at

**2,99%  
FIX**

**TOP  
FINANZIERUNGSCHANCE!**

**LIMITIERTES WOHNPAKET  
FÜR FAMILIEN!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Limitiert verfügbare Sonderkonditionen mit festgelegter Höchstanzahl. Nur für das erste Eigenheim darfst du maximal 20 Jahre lang. Zwei Kreditnehmer bis zu einem Höchstanzahl von € 200.000. Höchstes Nettolohn und Hauptberufstätigkeit. Takt verfügbar für Finanzierungsleistungen.

4

# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Großzügiges** Einfamilienhaus auf einem 632m<sup>2</sup> großen Grundstück!
- Massivbauweise
- **Wohnnutzfläche rund 76m<sup>2</sup>**, bestehend aus 3,5 Zimmer, Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, WC getrennt
- **Nebengebäude rund 23m<sup>2</sup>** bestehend aus einer kleinen Werkstatt
- kleine Photovoltaik mit 0.8kW
- Garage Platz für 1 KFZ
- **Generalsanierung wurde 2012** gemacht (Elektrik und Sanitäranlagen, ebenso die Fenster und die Fassade mit 10cm Dämmung und das Dach)
- Bezug sofort möglich!

## Die ausführliche Beschreibung:

Dieses **Einfamilienhaus** wurde 1926 errichtet, es befindet sich in Hohenau an der March.

Dieses Einfamilienhaus bietet **drei zentral begehbare Zimmer** – Küche inkl. Essbereich mit rund 14m<sup>2</sup>, drei weiteren Zimmern mit rund 13m<sup>2</sup>, 21m<sup>2</sup> und 18m<sup>2</sup> inkl. Schrankraum von rund 5m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist ein Badezimmer mit Dusche sowie ein davon getrenntes WC vorhanden.

Das Nebengebäude mit rund 23m<sup>2</sup> bietet ausreichend Stauraum oder die Möglichkeit für eine

kleine Werkstatt.

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine Gastherme!

### **Lage:**

Die Marktgemeinde Hohenau an der March liegt **zwischen Mistelbach und Gänserndorf**. Beide Bezirkshauptstädte sind mit dem **Auto innerhalb von 30 Minuten** zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

In der Marktgemeinde erreichen sie fußläufig den Landeskindergarten, sowie die Neue Niederösterreichische Mittelschule.

Weiteres sind sämtliche Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken und Tankstellen in unmittelbarer Nähe.

### **Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Hohenau an der March ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen. Der Regionalzug von Hohenau bringt Sie in rund 70 Minuten zum Hauptbahnhof in Wien.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.