

**Ausgezeichnetes Grundstück mit ca. 773 m<sup>2</sup> --- nur 15 min  
von der Wiener Stadtgrenze /// 199.000,-- €**



**Objektnummer: 5387/5911**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2253 Tallesbrunn
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



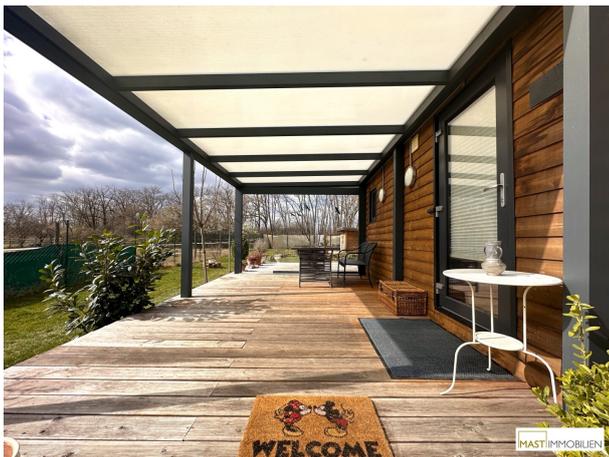
**Manuel Daniloglu**

MA.ST Immobilien & Design e.U.  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn











# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem Grundstück in ausgezeichneter Lage?**

*dann sind Sie hier genau richtig,...*

## **Highlights der Grundstücks:**

- Optimale Bebauung (Offen)
- Bauland-Wohngebiet
- Bebauungsdichte: 40%
- Bauklasse I & II

Das Grundstück befindet sich in der Winterzeile in Tallesbrunn in unmittelbarer Nähe zu Gänserndorf und somit zur Wiener Stadtgrenze.

Aktuell befindet sich ein Tiny House auf dem Grundstück das sofort bezugsbereit wäre. Die Anschließungskosten für das Grundstück wurden bereits entrichtet.

Das Tiny House verfügt über eine verbaute Einbauküche, einen Essbereich und 2 Schlafbereiche. Selbstverständlich befindet sich ein Badezimmer mit Dusche, WC & Waschbecken im Tiny House.

## **Ausstattung: "Tiny House"**

- **Infrarot Paneele**
- **Klimaanlage mit Heizfunktion**
- **XXL Terrasse in südlicher Ausrichtung**
- **Windgeschützt durch Glasabtrennung**

- **zur Gänze möbliert und sofort bewohnbar**
- **absolut familiäre Lage**
- **Holzkonstruktion inkl. Hinterlüftung (10 cm Dämmung)**
- **3 fach verglaste Kunststofffenster inkl. Insektenschutz**

Eine großzügige Gartenhütte mit Wasser- & Stromversorgung ist im Kaufpreis inkludiert und befindet sich ebenfalls in einem technisch als auch optisch gepflegte Zustand.

Auch eine Gerätehütte steht Ihnen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Details zur alternativen Bebauung gerne persönlich Vorort.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MA.ST Immobilien & Design e.U.**

**Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap