

**Alle unter einem Dach! Ein Haus für 2 Generationen- 7
Zimmer, Garten und viel Platz! Großzügiges Haus Nähe G3
Gerasdorf!**



Objektnummer: 5886

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2203 Großebersdorf
Baujahr:	1996
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,59 m ²
Nutzfläche:	298,37 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	378,00 m ²
Keller:	107,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	515.000,00 €
Betriebskosten:	155,10 €
Provisionsangabe:	

18.540,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

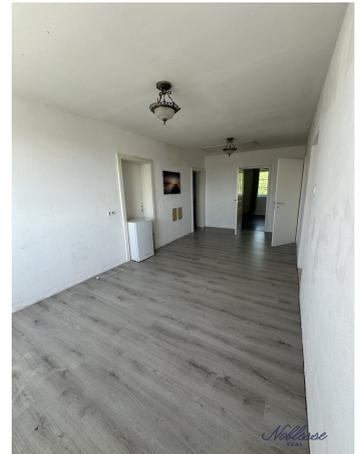
Sara Karasinski - Filipsky, BA

Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

T +43 660 7051331

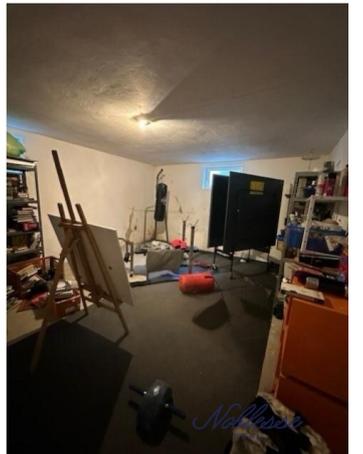
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



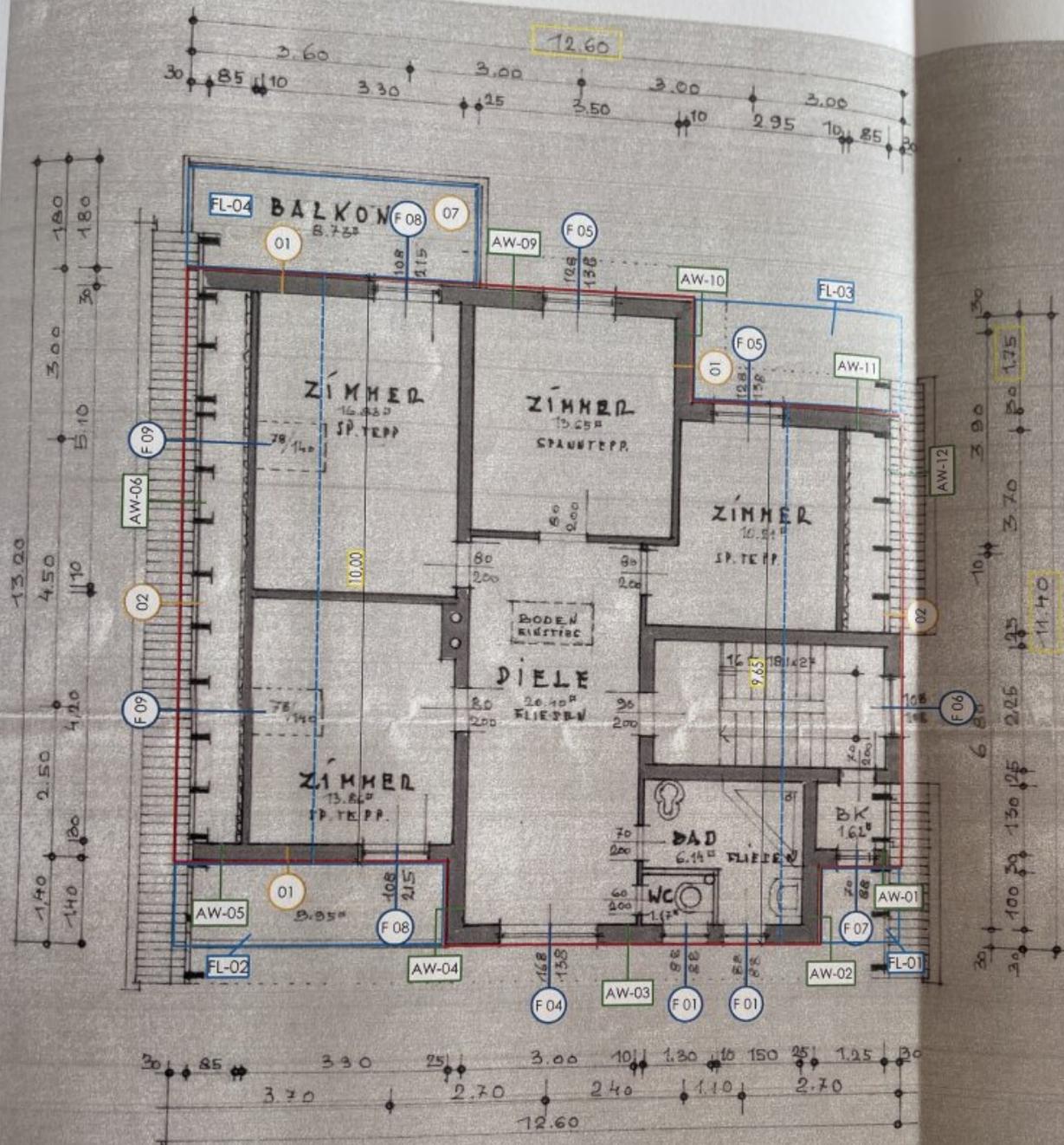




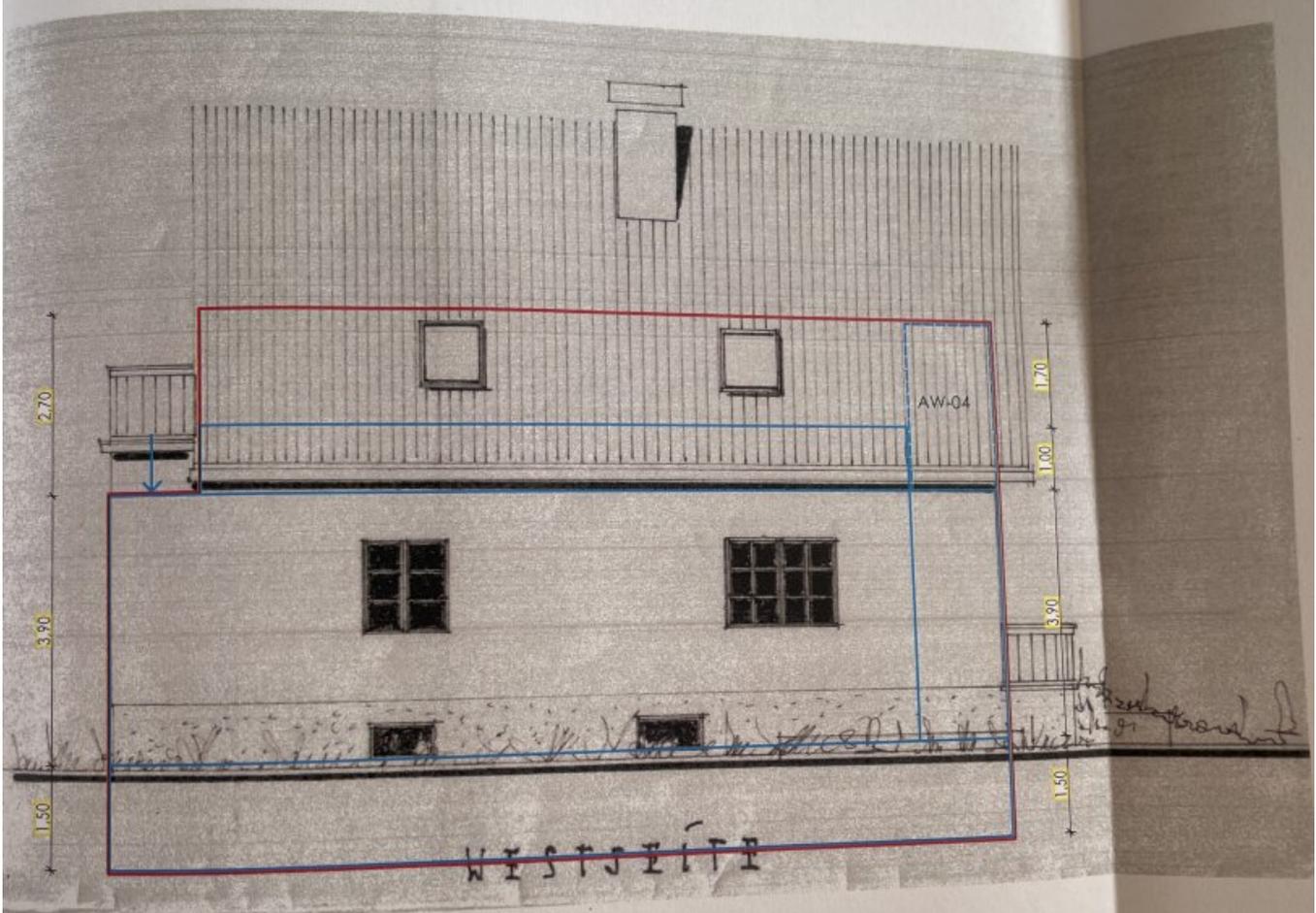








DACHGESCHOSS

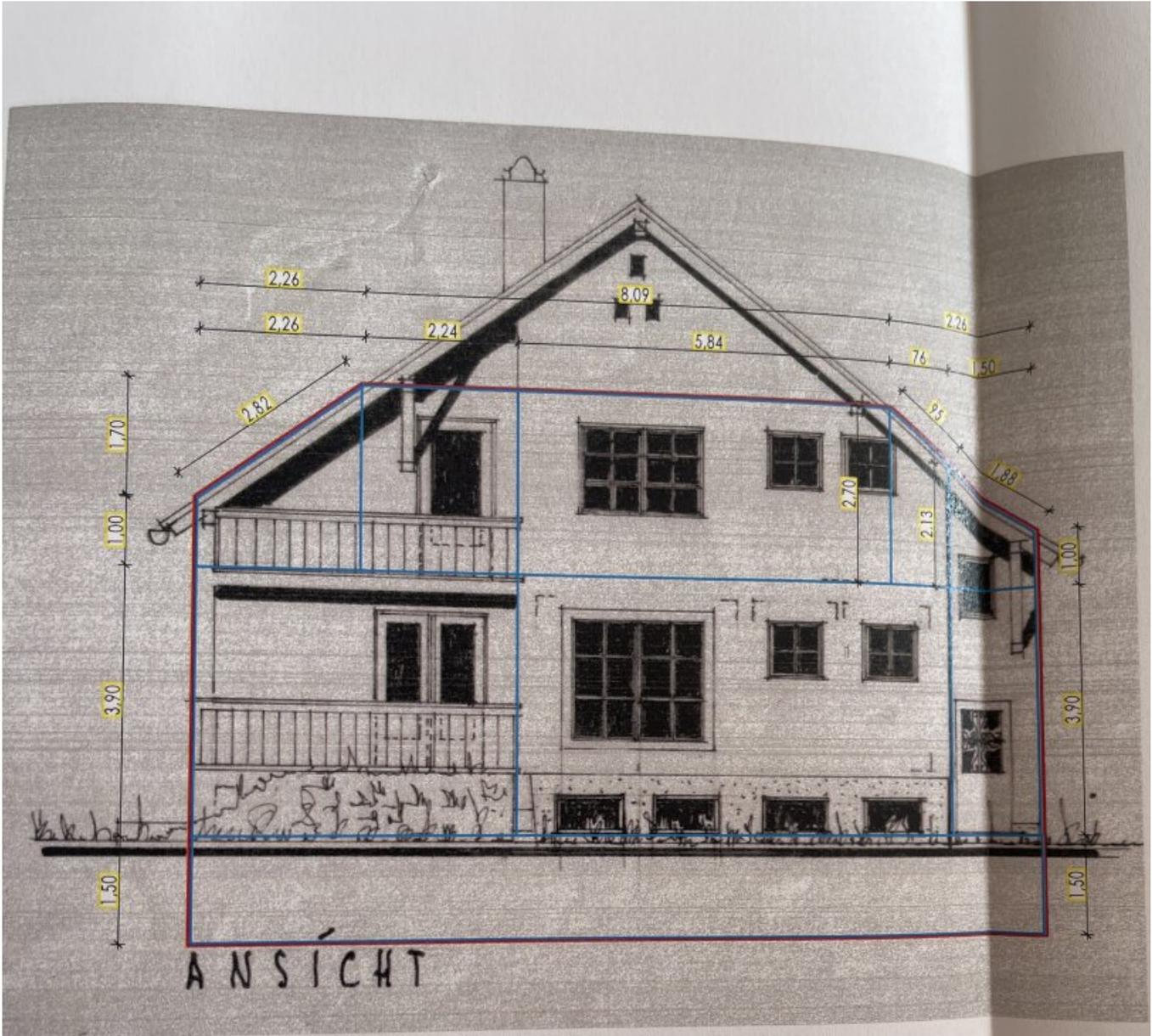


EA

Westansicht

1:100

Noblesse
REAL



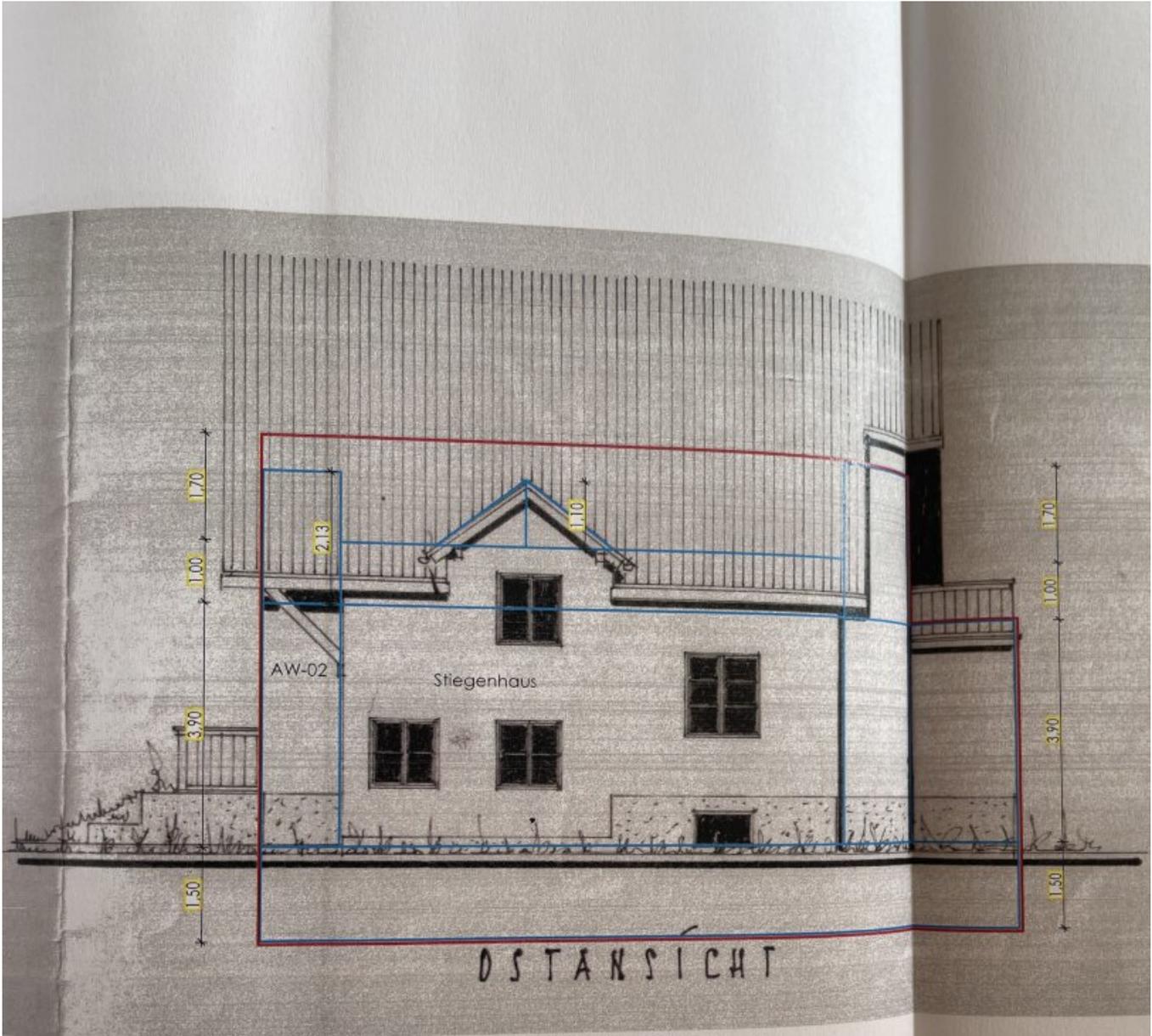
ANSICHT

A

Südansicht

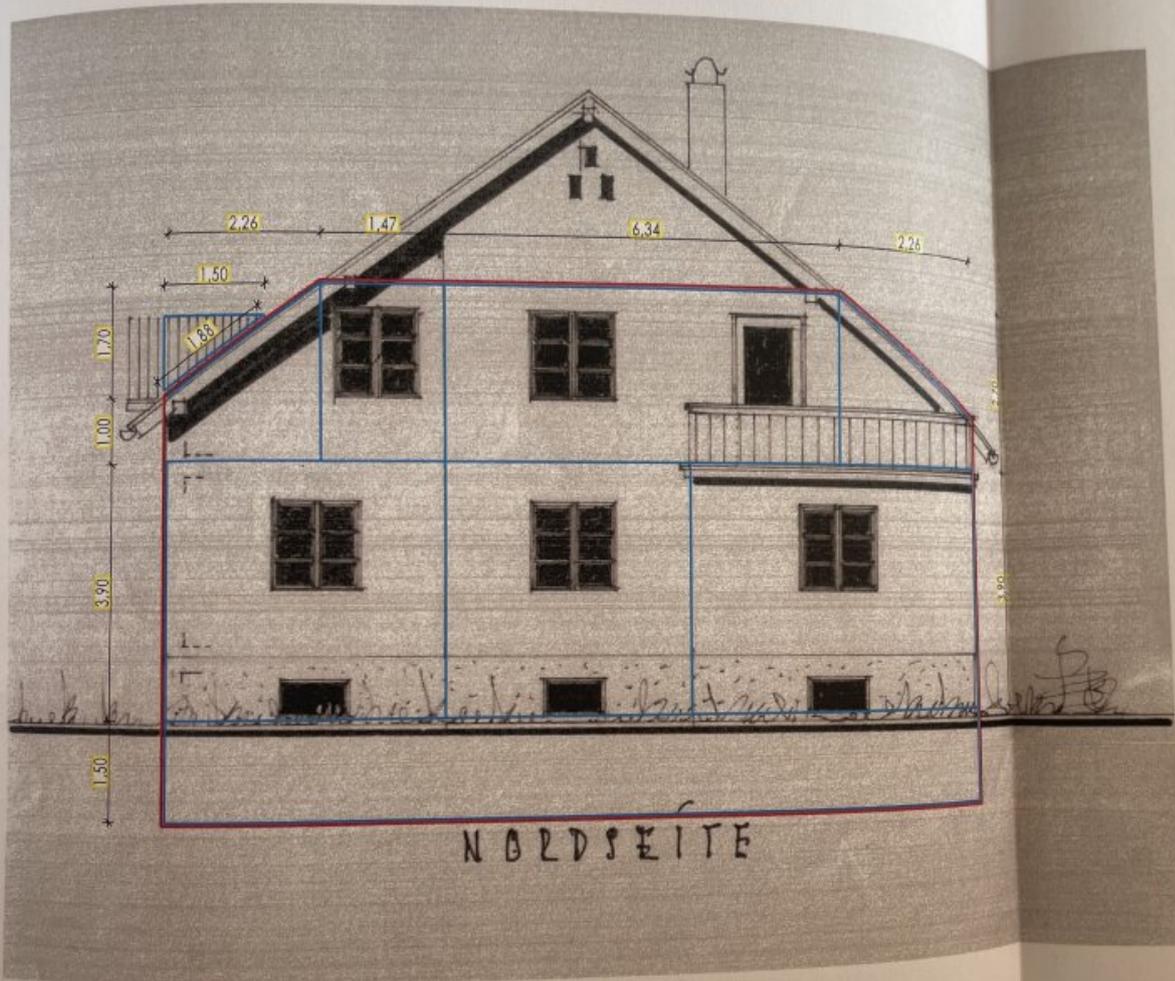
1:100

Noblesse
REAL



O ST A N S I C H T

Ostansicht



NORDSEITE

EA

Nordansicht

1:100

Noblesse
REAL

Objektbeschreibung

Großzügiges Haus mit Auffrischungs-Bedarf Nähe G3 Gerasdorf

Dieses charmante Einfamilienhaus in Großebersdorf, Niederösterreich, besticht durch seine sonnige Südausrichtung. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die G3 und ist nur einen Steinwurf von den Städten Gerasdorf, Enzersfeld im Weinviertel und Hagenbrunn entfernt. Alle notwendigen Einrichtungen wie Arzt, Bank und Post sind in der Nähe, während öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit.

Die ganze Familie unter einem Dach aber trotzdem räumlich getrennt? Hier kann ihr Wunsch nach einem Haus für mehrere Generationen in Erfüllung gehen! Zum Verkauf gelangt ab sofort dieses ca. 1996 erbaute Haus mit einer reinen Wohnfläche von ca. 190,59 m² zuzüglich einem Keller von ca. 100m². Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 551m² großen Eigengrund in einer ruhigen, höher gelegenen Sackgasse und hat einen großzügigen, südseitig ausgerichteten Garten.

Die Rauaufteilung eignet sich ideal für große Familien oder als Generationswohnhaus, mit 2 separaten Wohneinheiten! Das Wohnhaus ist so angelegt, dass das Stiegenhaus als getrennter Zugang zu beiden Wohneinheiten dient.

EG:

- Windfang mit Zugang zum zentralen Vorraum
- großzügige Diele als zentraler Ausgangspunkt für den Zugang zu sämtlichen Räumen des EG's
- Wohnzimmer mit offener, möblierter Küche, Eis- und Wohnbereich sowie einem Zugang auf die südseitige Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- 1 Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC

1 OG:

- Zentrale Diele / Eingangsbereich (Hier kann man eine Küche samt großzügigen Essbereich)
- 4 separate Zimmer
- Tageslicht-Bad mit WC, Waschbecken und Dusche

KELLER:

- 5 separate Räume (Ausbau zu Fitnessraum, Gästezimmer, Partyraum etc möglich)
- Heizraum mit zentraler Heizungsanlage (Gas)
- Pufferraum

Beheizt wird mittels Gas und Fußbodenheizung. Die Räumlichkeiten wurden im Laufe der Jahre stellenweise modernisiert, dennoch sind Adaptierungen aufgrund des Baujahres notwendig. Mit handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail kann dieses große Haus ein gemütliches Zuhause für Alt und Jung werden. Der guten Ordnung möchten wir festhalten, dass es im Keller einen Feuchtigkeitseintritt gab, welcher bereits länger zurück liegt. Aktuell wurde ein Gutachten über die Schäden erstellt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die meisten Mängel, Altschäden sind welche nach dem Abtrocknen nicht saniert wurden. Ein Teil wurde zwischenzeitlich instand gesetzt. Bei näherem Interesse wird das Gutachten selbstverständlich nach Besichtigung mit sämtlichen Unterlagen ausgehändigt.

Lage, Infrastruktur & öffentlicher Verkehr:

Großbersdorf ist eine kleine Gemeinde, einbettet zwischen Gerasdorf und Enzersfeld. Via PKW erreichen Sie, Korneuburg in 15min, Wolkersdorf in 10min und die Wiener Innenstadt in 30min. Die öffentliche Anbindung erfolgt mittels Buslinie 501 entweder nach Wolkersdorf zum Bahnhof und weiterer Anbindung via S-Bahn nach Wien und die umliegenden Ortschaften oder direkt mit dem Bus über Hagenbrunn, Strebersdorf zum Floridsdorfer Spitz.

Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs und zahlreiche Shops befinden sich im, via PKW, nur 5 min entfernten G3 Shoppingcenter. Im Ort selbst befindet sich eine Bank, ein kleiner Kiosk / Trafik, Arzt, Restaurant / Heuriger, Volksschule und ein Kindergarten.

Kosten:

- Der Kaufpreis von 515.000,00 € macht dieses Zuhause nicht nur zu einer attraktiven Investition, sondern auch zu einem Ort, an dem Sie viele glückliche Erinnerungen schaffen können.
- Rauchfangkehrer jährlich aktuell ca. € 267,21
- Gemeindeabgaben / Quartal (Abfall, Grundsteuer, Wassergebühr, Kanalbenützung, Bereitstellungsgebühr, udgl.) € 465,31

Nebenkosten Kauf! - ACHTUNG begründen sie einen Hauptwohnsitz für mind. 5 Jahre ab Erwerb entfallen die Kosten für die Grundbucheintragung in Höhe von 1,1% bis zu einem Kaufpreis von 500.000,- Euro. (Im Falle einer Fremdfinanzierung gilt diese Regelung auch für

die grundbücherliche Eintragung der Hypothek bis max. 500.000 Euro)

Provision: 3 % des Verkaufspreises zuzüglich 20% USt

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises zuzüglich 20% UST

Kaufvertragserrichtung: Gerne stehen wir Ihnen bei der Auswahl eines Notars oder Anwalts zur Verfügung. Die Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages liegen bei ca. 1,5% des Kaufpreises zuzüglich 20% UST und Nebenkosten für amtliche Bestätigungen.

Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümer und wurden mit größter Sorgfalt aufgearbeitet. Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es besteht Doppelmaklertätigkeit.

Besichtigungen müssen nach Rücksprache mit dem Eigentümer abgehalten werden, da das Haus derzeit noch bewohnt wird. Wir bitten um Verständnis, dass keine spontanen Termine vergeben werden können.

Für Terminvereinbarungen erreichen Sie und per Mail unter office@noblesse-real.com oder telefonisch:

Fr. Karasinski-Filipsky, BA: [+436607051331](tel:+436607051331)

Fr. DI Karasinski [+436769252222](tel:+436769252222)

Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.500m

Straßenbahn <8.000m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap