# +++WEINVIERTEL+ TOP LAGE, TOP GELEGENHEIT +2 HÄUSER + IDEAL FÜR 2 FAMILIEN + INKL. GESCHÄFTSLOKAL ehemaliger Metzgerbetrieb mit großem Potenzial +40 MINUTEN VON WIEN ENTFERNT



Treppe

**Objektnummer: 1587/63977**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2054 Haugsdorf |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Wohnfläche:** | 310,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 455,00 m² |
| **Zimmer:** | 14,50 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 5 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 10 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 204,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,30 |
| **Kaufpreis:** | 290.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33

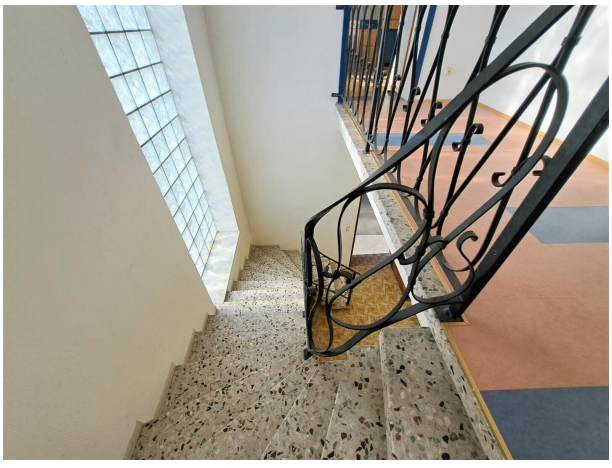


















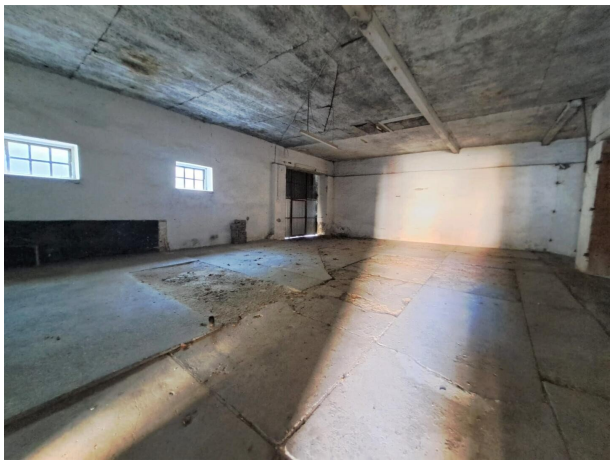






















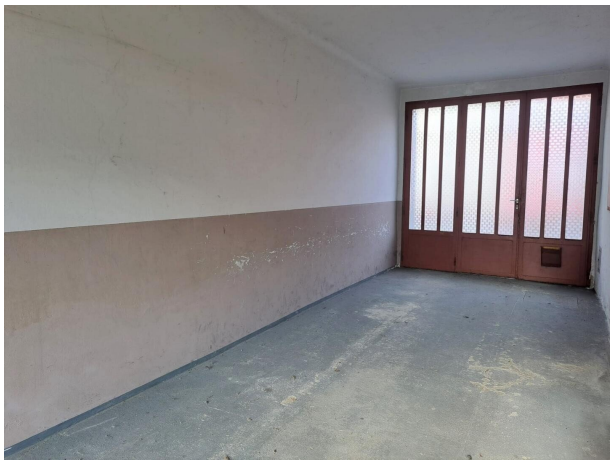

C.POLZER&COMP
WIEN

















# Objektbeschreibung

Haugsdorf ist eine Marktgemeinde mit 1604 Einwohnern im Bezirk Hollabrunn in Niederösterreich und liegt im nördlichen Weinviertel in Niederösterreich an der Grenze zu Tschechien, wo sich die Einkaufsstadt Excalibur City befindet. Die Orte Auggenthal, Haugsdorf und Jetzelsdorf liegen im Tal der Pulkau, Kleinhaugsdorf dagegen in den nördlich davon gelegenen Hügeln

In dieser schönen Weinviertel Ortschaft befindet sich eine Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus und einem ehemaligen Metzgereibetrieb sowie einem Geschäftslokal mit Büro und ist wie folgt aufgeteilt:

**Haus 1:**

Zugang Laaer Straße 6

**ERDGECHOSS:**

Einfahrt mit Zugang zum Haus und zum Garten

Zimmer 1 19,0 m²

Zimmer 2 18,9 m²

Abstellraum 8,0 m²

Vorzimmer mit Aufgang zum Obergeschoß

**OBERGESCHOSS**

Großes Vorzimmer

Küche

Bad

WC

Abstellraum

2 helle große Zimmer

**Haus 2:**

Zugang Laaer Straße 8

**ERDGESCHOSS**

Geschäftslokal mit 30,6 m² mit eigenem Zugang

Büro 23,1 m²

Eingangsbereich mit Zugang (Treppe) zum Obergeschoß

Vorzimmer 1 7,5m²

Vorzimmer 2 10,2m²

Küche inklusive Essbereich 29,4 m²

Speis 6,0m²

Abstellraum 9,0m²

**OBERGESCHOSS:**

Vorraum 1 8,8m²

Vorraum 2 11,1m²

Raum mit Zugang DB 5,9m²

Zimmer 1 25,4m²

Zimmer 2 31,6m²

Zimmer 3 mit Terrasse 13,2m²

Zimmer 4 14,8m²

Zimmer 5 14,1m²

Bad 9,1m²

WC 1,2m²

**KELLER:**

alter trockener Gewölbekeller, welcher sich wie folgt aufteilt:

Heizraum 10,9m²

Waschküche 18,0m²

Abstellraum 7,5m²

Tankraum 12,2m²

Im Anschluss an das Haus 2 befindet sich ein ehemaliger Metzgerbetrieb mit großem Potenzial, welcher sich wie folgt aufteilt:

Halle 1 mit eigener großer Zufahrt mit 80m²

Kühlhaus 16m²

Halle 2 148m²

Abstellraum 20m²

Kühlraum 14m²

Tiefkühlraum 20m²

Werkstätte 13m²

Abstellraum

Heizhaus 22m²

Gargage mit Zufahrt in der Schulgasse 84m²

ENERGIEBEDARFSKENNZAHLEN:

Energieausweis HWB: 204.8 kWh/m²/Jahr, Klasse F

Gesamtenergieeffizienzfaktor: fgee - 3,3 Klasse F

Energieausweis gültig bis: 2024-07-09

**LAGE / INFRASTRUKTUR**

In unmittelbarer Nähe ( ca.200 bis 300 Meter) finden Sie die Schule, Apotheke, Billa, Spar, Banken, Post, Tennisplatz, Kindergarten, Volksschule,Freibad, Ärztezentrum, Restaurant, Heurige, Caffe, Tabac, Blumengeschäft, Gemeinde, Tankstelle mit Wachstrasse, Tierarzt, Roteskreuz, Lagerhaus,uvm.

Autobahnverbindung sowie Bahnhof sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

KAUFPREIS: € 290.000,- Geldlasten- und Bestandsfrei

Gemeindeabgabe € 60.- monatlich

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <8.500m
Apotheke <500m
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Polizei <500m
Post <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <7.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap