

**++ 14 km von Wien Penzing entfernt + Zweifamilienhaus +
325m² Wohnfläche + 1720m² Grundstück + Wintergarten
und Terrasse +9 Zimmer + 2 Küchen ++**



Objektnummer: 1587/64671

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Weinzierl
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	325,00 m ²
Nutzfläche:	382,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 146,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	119,00 €

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

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

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24



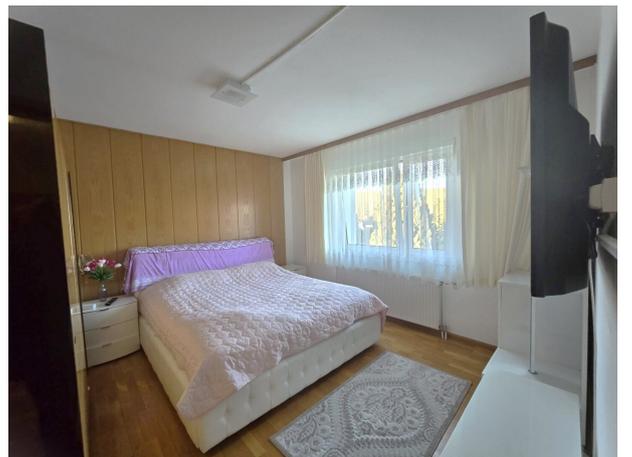
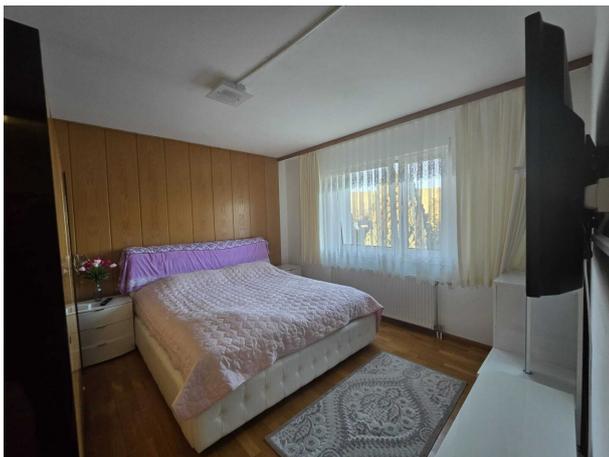














Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Weinzierl, Niederösterreich! Dieses großzügige Zweifamilienhaus Baujahr 1975 bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch die Flexibilität, die Sie sich schon immer gewünscht haben. Mit einem Kaufpreis von 649.000,00 € und einer beeindruckenden Fläche von 325 m² ist dieses Objekt eine echte Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 9 lichtdurchflutete Zimmer, 2 separate Küchen und 2 Bäder, die sich ideal für 2 Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch als Investitionsobjekt eignen. Jedes Zimmer strahlt eine moderne Eleganz aus, die durch die kürzlich erfolgten Modernisierungen noch verstärkt wird. Genießen Sie den Komfort, den diese Renovierungen mit sich bringen, während Sie gleichzeitig das Potenzial für individuelle Gestaltungen ausleben können.

Besonders hervorzuheben sind die zwei großzügigen Wintergarten-Terrassen, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die frische Landluft und die ruhige Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Ob beim Frühstück im Freien oder beim geselligen Beisammensein mit Freunden – hier wird jeder Moment zum Erlebnis. Die Garage sorgt für einen sicheren Stellplatz Ihres Fahrzeugs und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das auf 2 Etagen befindliche Zweifamilienhaus wird wie folgt aufgeteilt.

2te Ebene:

Windfang	05,00 m ² mit Zugang zu beiden Ebenen
Wohnesszimmer	56,00 m ² mit Zugang zur überdachten 22 m ² Terrasse, welche sich elektrisch öffnen lässt. Weiters befindet sich ein Zugang/Treppe zum Garten.
Vorraum	07,15 m ²
Schlafzimmer 1	17,90 m ² lichtdurchflutete (wurde 2000 beim Umbau errichtet, vormals befand sich lt Plan dort die Garage)
Schlafzimmer 2	13,20 m ²
Schlafzimmer 3	15,40 m ²
Schlafzimmer 4	11,00 m ²
Küche mit Speis	11,80 m ²

Bad	07,10 m ² mit Badewanne
WC	02,10 m ²
1te Ebene	
Wohnesszimmer	43,35 m ² mit Zugang zur überdachten 23 m ² Terrasse-Wintergarten.
Vorraum	12,40 m ² mit Zugang zum Garten
Schlafzimmer 1	13,20 m ²
Schlafzimmer 2	10,00 m ²
Schlafzimmer 3	15,40 m ²
Küche	12,40 m ²
Bad / WC und Trockner)	06,60 m ² mit Badewanne und Dusche (Waschmaschinenanschluss und Trockner)

Diese absolute Ruhelage dieses Zweifamilienhauses ist ebenso vorteilhaft wie das Objekt selbst. Eine gute Verkehrsanbindung durch die Busverbindungen ermöglicht es Ihnen, die umliegenden Städte und Gemeinden bequem zu erreichen. Im ca. 4 Kilometer entfernten Sieghartkirchen finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Trafik, Bank, ...

Zudem ist ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe, was besonders für Familien mit kleinen Kindern von großem Vorteil ist.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen! Dieses Zweifamilienhaus in Weinzierl ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Heizungsmöglichkeiten: Das Haus kann mit ÖL, festen Brennstoffen und elektrisch beheizt werden.

Monatliche Abgaben: €119.- monatlich.

Kaufpreis: € 649.000,- Geldlasten- und bestandsfrei

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <1.500m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <8.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap