

Charmanter Bungalow in Grünruhelage mit einem DICKEN PLUS an Räumlichkeiten!



Objektnummer: 12185

Eine Immobilie von Immobilien Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2465 Höflein
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,59 m ²
Nutzfläche:	217,66 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	4
Garten:	649,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Höferstock

Immobilias Realitäten e.U.
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1

















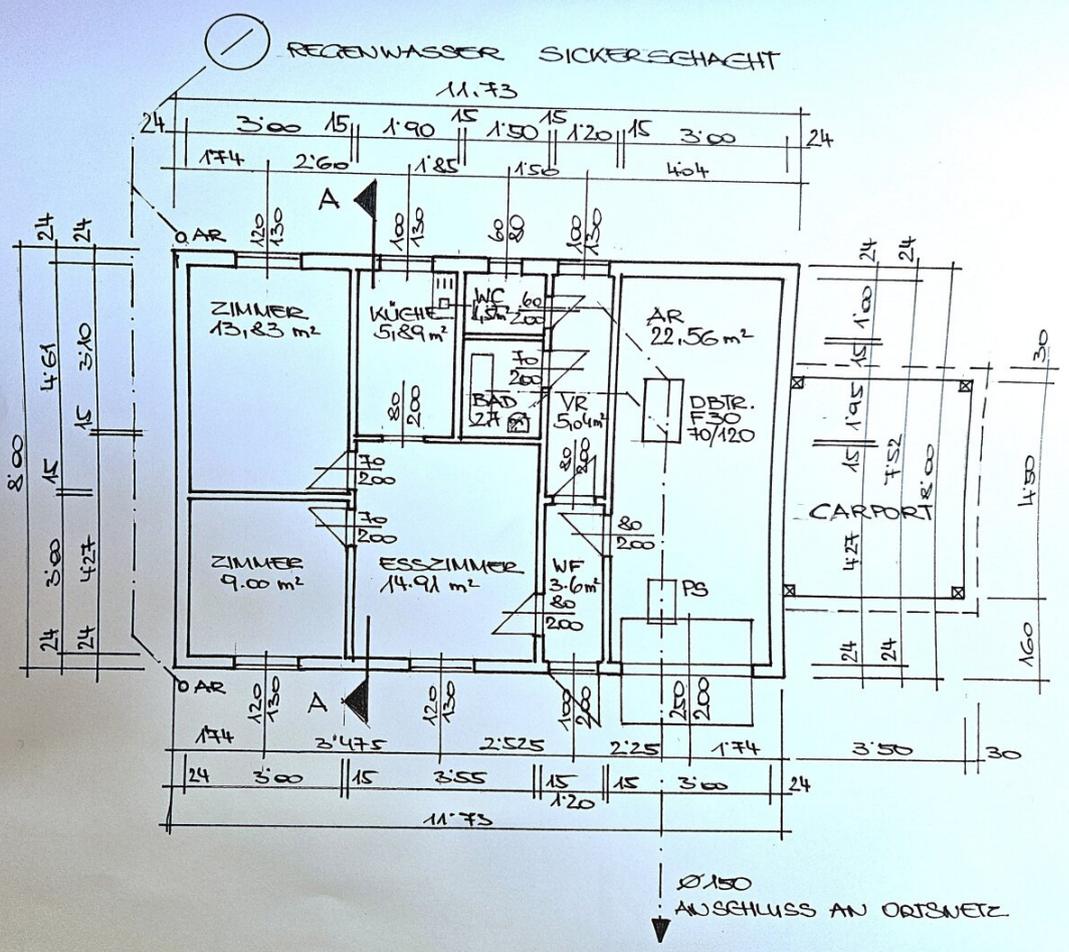




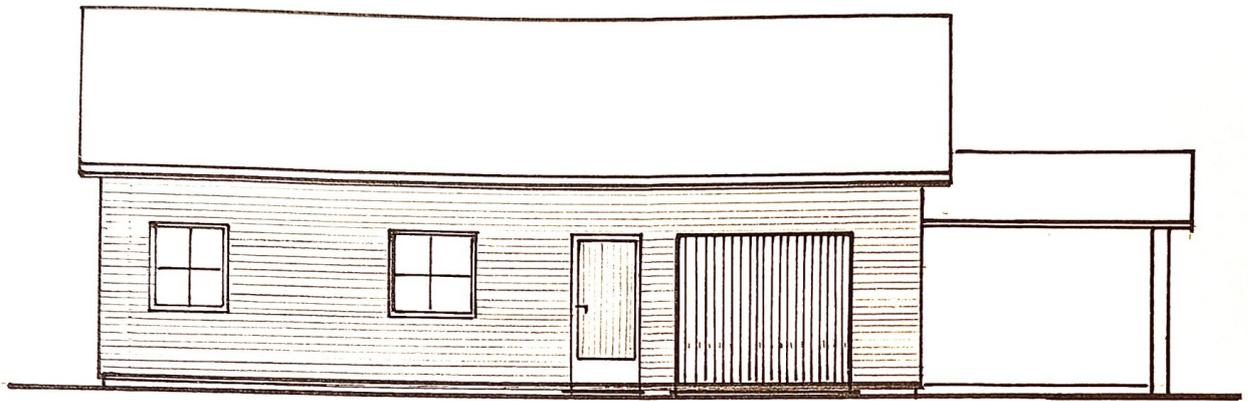
immobilias®



GRUNDRISS



STRASSENANSICHT

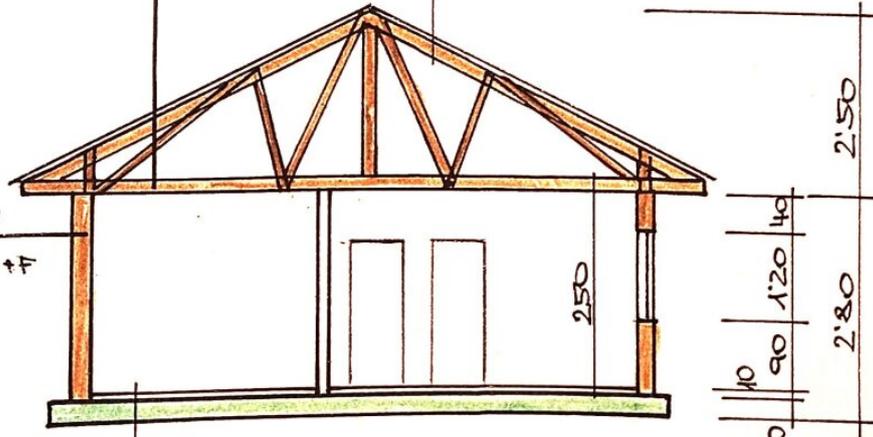


DECKENAUFBAU:

- 20cm mind. Wärmedämmung
- Dampfsperre
- 15cm GKF
- 2cm Konterlattung
- 2cm Sichtschalung N+F
- $U-W/m^2K = 0,20$

SCHNITT A:A

- BETONDACHSTERN
- LÄTTUNG
- KONTRELÄTTUNG
- DACHTAPPE
- SCHALUNG
- FACHWERKSTÜBE



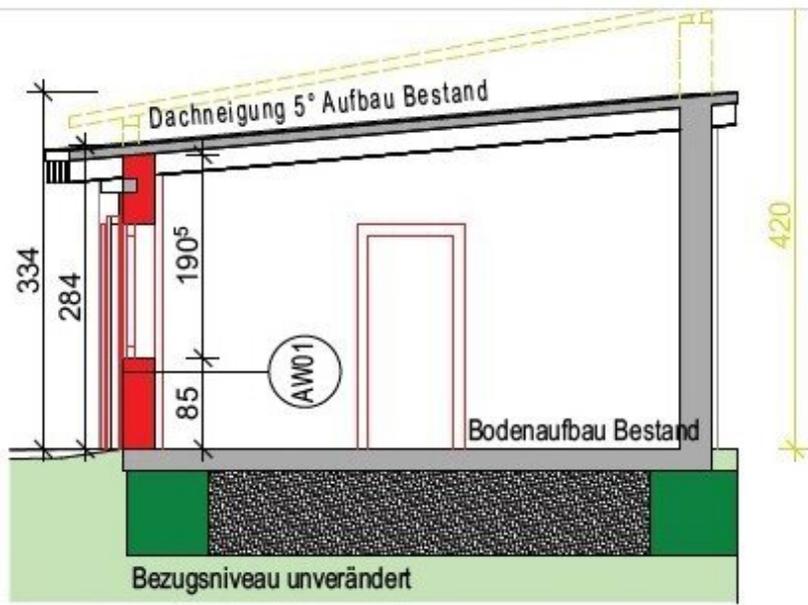
WAUDAUFBAU

AUSSENWAND:

- 2cm Sichtschalung N+F
- 3cm Konterlattung
- Windsperre
- 16cm Riegelkonst.
- 16cm mind. Wärmedämmung
- Dampfsperre
- 3cm Konterlattung
- 2cm Sichtschalung N+F
- $U-W/m^2K = 0,21$

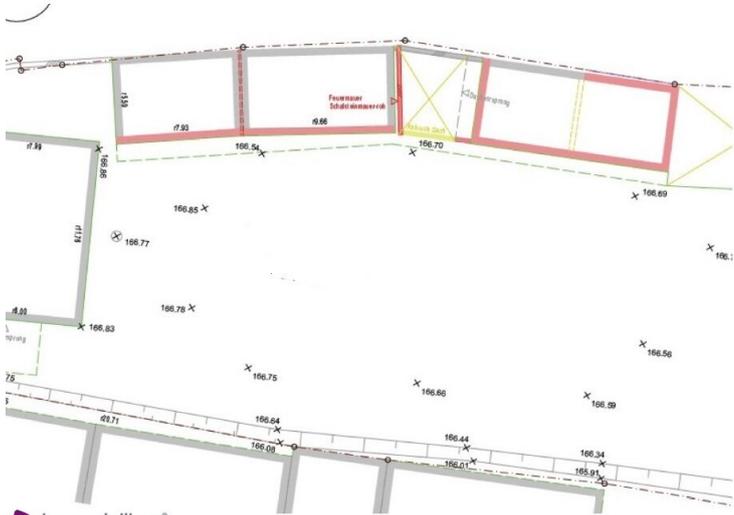
- 2cm BODENBELAG
- 8cm STAFFELKONST. + WÄRMEDÄMMUNG ISOLIERUNG
- 20cm FUNDAMENTPLATTE U. STÄBE





SCHNITT - A





Objektbeschreibung

Ergreifen Sie die Chance auf diesen gepflegten Bungalow in Holzriegelbauweise, welcher einen ganz besonderen, natürlichen Wohnkomfort für den zukünftigen Besitzer gewährleistet und auf einem ca 649 m² großem Grundstück errichtet wurde. Direkt neben dem Grundstück befindet sich ein dazu gehöriger, länglicher Teilgrund (siehe Planunterlage anbei) mit ca 163 m², welcher grundbücherlich ein Fahr- und Leitungsrecht für das dahinter liegende Grundstück verzeichnet hat. Die Gesamtgrundstücksgröße inkl diesem Teilstück ist ca 812 m².

Hinter dem Haupthaus befinden sich **zwei Nebengebäude** . Diese Liegenschaft ist bestens für eine Großfamilie, passionierte Gartenliebhaber und Personen, die Wohnen und Arbeiten vereinen möchten, geeignet.

Aber auch für Leute, die ausgefallene **Hobbies** haben- wie Autoschrauben, die Malerei, die Bildhauerei oder Tischlerei - finden hier genug Raum zur kreativen Entfaltung!

Aufgrund der Widmung Bauland/ Agrar ist sogar **Tierhaltung** möglich!

Möchten Sie sich ein regelmäßiges **Zusatzeinkommen** lukrieren? Vermieten Sie eines der Nebengebäude! Die Umwidmung auf Wohngebäude ist derzeit im Laufen.

Weitere Gebäude können bei Bedarf errichtet werden, die Bebaubarkeit lässt dies ohne Probleme zu!

PLUS!: Der Gesamtzustand aller Liegenschaftsteile ist so gut, dass ein **sofortiger Einzug möglich** ist!

Raumaufteilung Haupthaus, ca 79,03 m² bzw 101,59 m² (Plan anbei):

Vorzimmer/ Flur, ca 8,64 m²

gemütliches Esszimmer, ca 14,91 m², mit anschließender

Küche, ca 5,89 m²

Schlafzimmer, ca 9 m², straßenseitige Ausrichtung

Schlafzimmer, ca 13,83 m², hofseitige Ausrichtung

Bad mit Wanne, ca 2,70 m²

extra WC, ca 1,50 m²

Garage/ Abstellraum, ca 22,56 m²: dieser Bereich könnte mit wenig Aufwand in einen vollwertigen Wohnraum umfunktioniert werden. Aktuell befinden sich dort auch eine Dusche und ein weiteres WC. Somit ist die Wohnfläche auf 101,59 m² erweiterbar.

Verbleibt die Verwendung als Garage (derzeit ist ein elektrisches Rolltor vorhanden) kann man von dieser direkt - ohne bei Regen nass zu werden- in das Wohnhaus gehen.

Nebengebäude 1, ca 80,49 m²- Werkstatt und Partyraum (Plan anbei):

Raum 1: ca 32,75 m² Fläche, WC/ Bidet mit Fenster vorhanden; zusätzlich ist ein Rolltor vorhanden- der Raum kann daher auch als **Garage/ Werkstatt** genutzt werden

Raum 2: ca 47,74 m² Fläche, Bad mit Wanne/ Dusche (allerdings kein eigener Raum, aktuell durch Vorhang abgeteilt), großer **Aufenthaltsraum/ Partyraum** mit Küchenzeile und Stüberl; Hausbrunnen

Nebengebäude 2- ca 58,14 m²- Hobbyraum (Plan anbei):

großer Aufenthaltsraum viel Stauraum/ **Platz für Hobbies aller Art**

Ausstattung:

durchwegs hochwertige Holzböden, in den Nassbereichen Fliesen; Hauseinfahrt mittels elektrischem Tor, Garage mit direktem Zugang ins Wohnhaus; Elektroheizung mit Radiatoren, die Errichtung eines Kamins im Esszimmerbereich ist möglich; diverse, weitläufige Nebengebäude am Grundstück in Holzriegelbauweise, weitere Garage; Grundwasserbrunnen (Wässerung!) am Grundstück vorhanden;

Die Wasserversorgung für die Wässerung erfolgt über einen Brunnen.

Widmung: Bauland/ Agrar, BKL I+II, g- dies ermöglicht eine weiterführende Bebauung, sofern erwünscht

Lage und Infrastruktur:

Höflein ist die Ideale Ortschaft für Junge und Junggebliebene! Das Dorf bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, etwa durch Vereine wie z.B. Fußballverein, Bogenschießen, Musikverein, Seniorenverein uvm. In wenigen Gehminuten erreicht man Nahversorger, Bankomat, Gemeindefarmer mit Hausapotheker, 2 Gasthäuser, Heurigenbetriebe, Gemeindeamt und Bushaltestelle.

Ein Kindergarten befindet sich im Ort, ebenso eine Volksschule. Weiterführende Schulen sind

mittels Bus, der direkt nach Bruck an der Leitha fährt, erreichbar.

Ringsum gehören Römerland Carnuntum, die Marchfeldschlösser, der Nationalpark Donauauen und der Neusiedler See, sowie zahlreiche Wander- und Radwege zu beliebten Ausflugszielen.

Ein großer Pluspunkt ist die gute Erreichbarkeit der Nachbarorte. Mit öffentlichen Verkehrsmittel sind die nächstgelegene Stadt Bruck an der Leitha 5 km (Bahnhof, höhere Schulen, Einkaufszentren, Fachärzte), sowie Hainburg (wo sich auch ein Landeskrankenhaus befindet), Parndorf mit den bekannten Fashion Outletcenter und Neusiedl am See in Kürze erreichbar.

Natürlich ist auch die Nähe zu Wien (20 min Fahrtzeit) und zum Flughafen Schwechat ebenso Bratislava zu erwähnen. 5km entfernt befindet sich der Autobahnanschluss A4.

Beginnen Sie zu träumen, machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Zuhause!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrer Traumimmobiliensuche zu unterstützen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

T: +43 699 1 4444 700

E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für

Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über

Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <5.000m
Geldautomat <4.000m

Polizei <4.500m

Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap