

**ANLEGER-LIEGENSCHAFT: SEHR GEPFLEGTES
EINFAMILIENHAUS MIT WUNDERBARER FERNSICHT ZU
KAUFEN!**



Objektnummer: 338618588

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,00 m ²
Nutzfläche:	172,00 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	84,00 m ²
Heizwärmebedarf:	138,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	440.000,00 €
Provisionsangabe:	

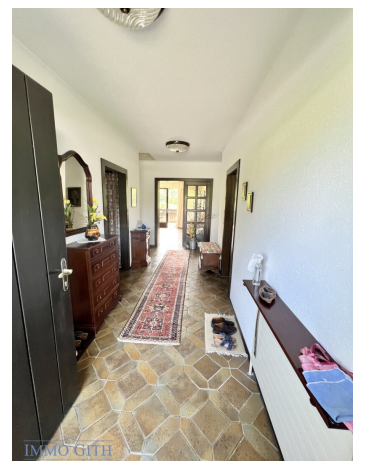
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

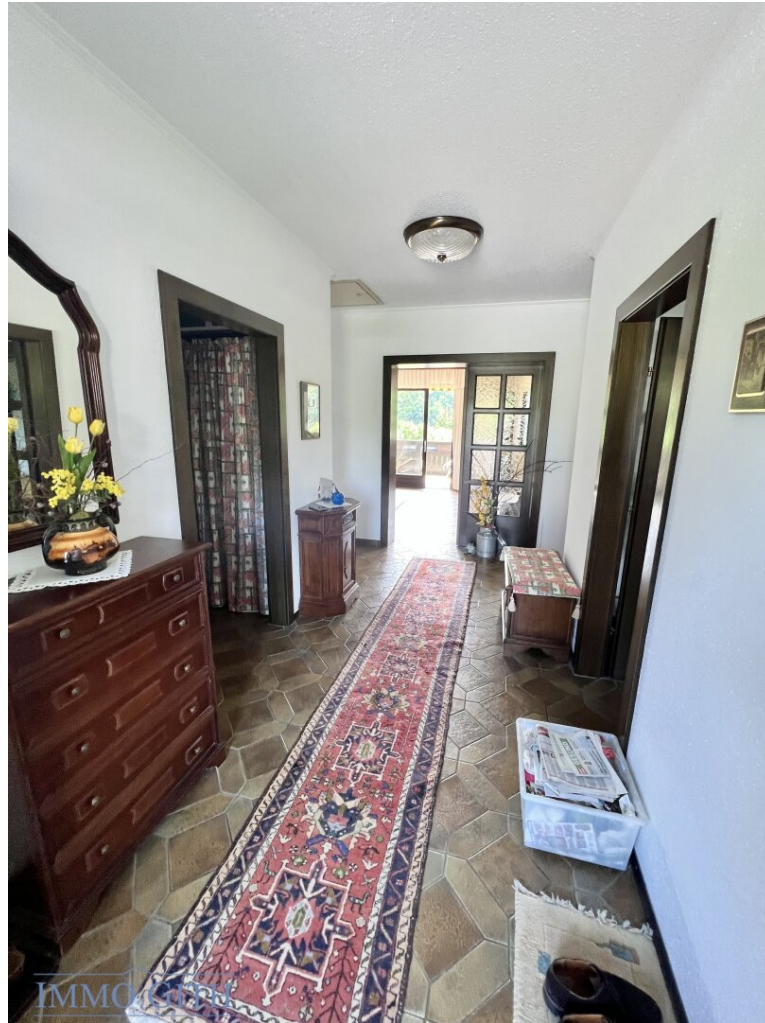


Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf





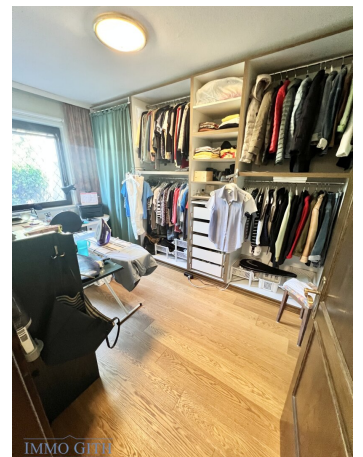


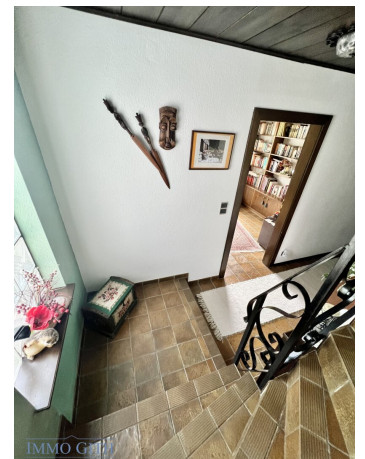


















IMMO GITH



IMMO GITH

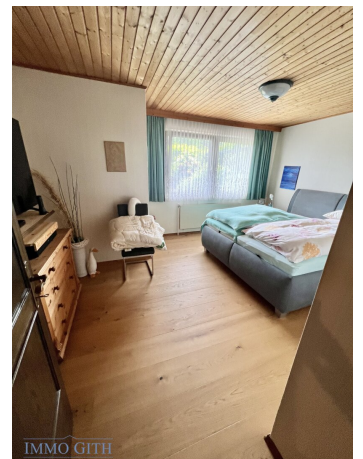


IMMO GITH





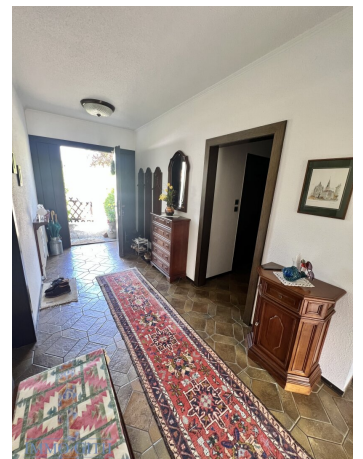














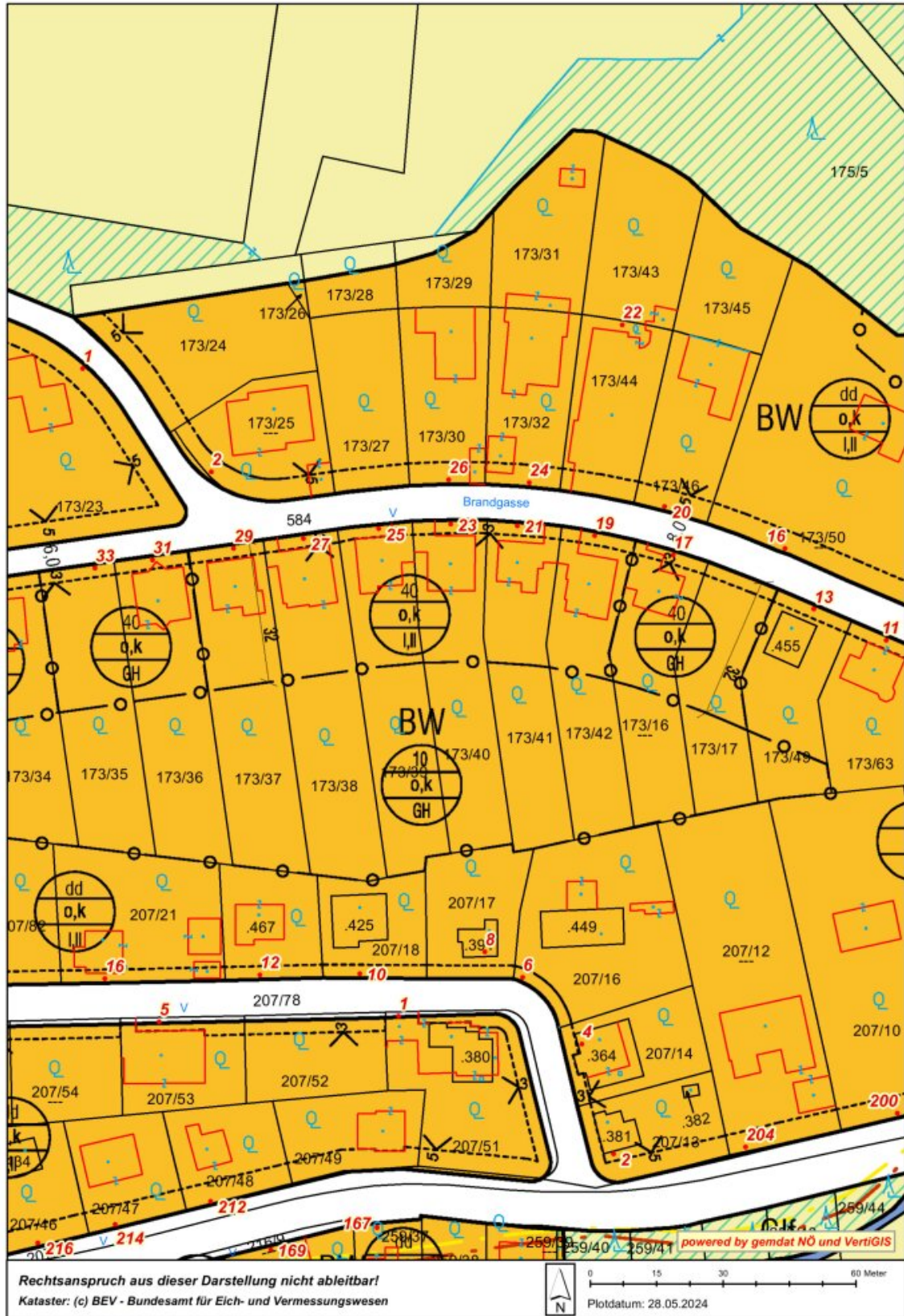


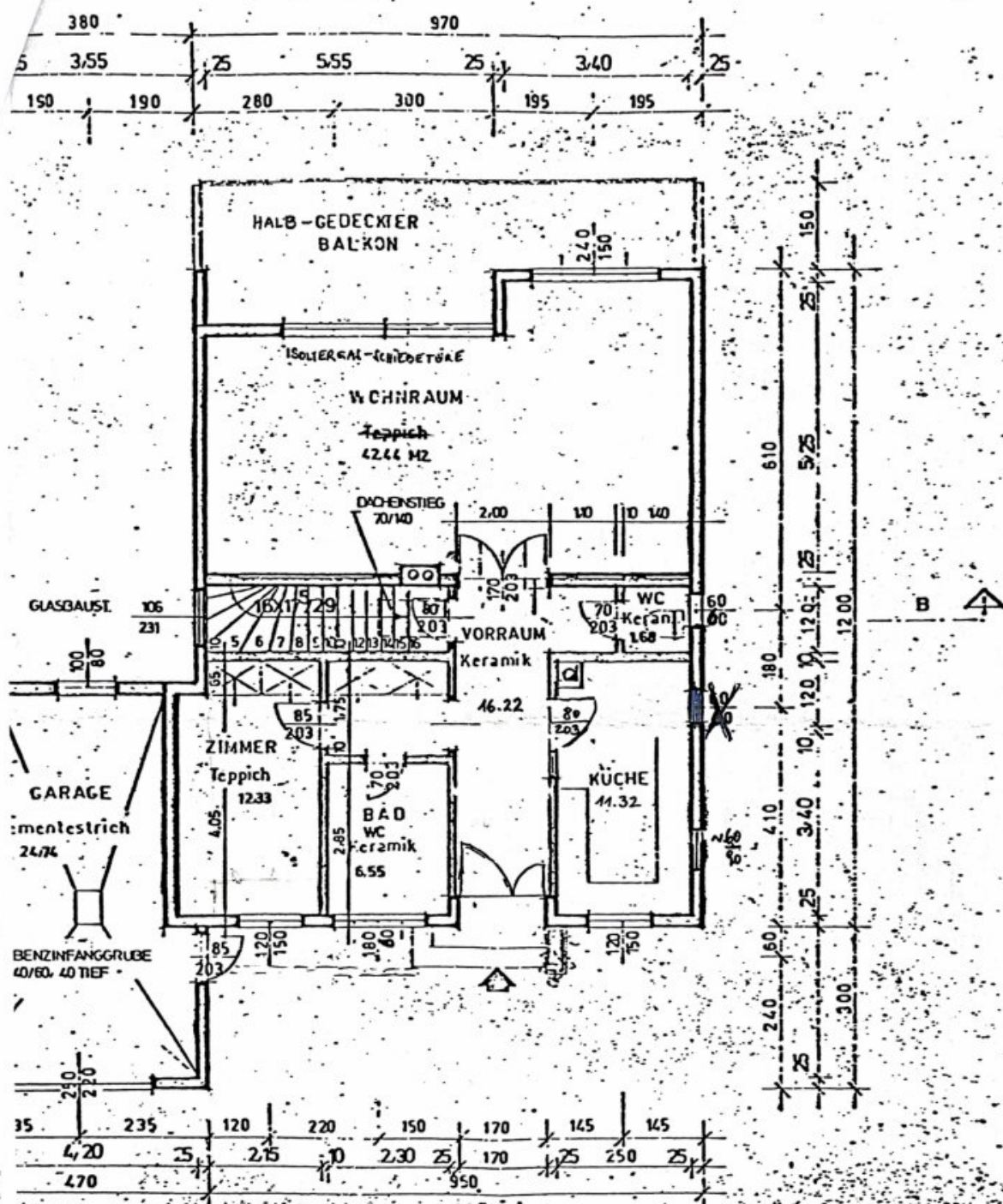












ERDGESCHOSS

IMMO GITH

EINREICHPLAN

1 : 100

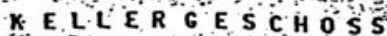
über die Errichtung eines
Wohnhauses* für Familie
Heinz und Inge M O S E R ,
Alfons Petzoldgasse 17/1/12,
2345 Brunn/Geb., auf dem
Gst. 173/39 der KG. Kaltenleutgeber

x
KANAL, STÜTZMAUER, EINFRIEDUNG

BAUWERBER und
GRUNDEIGENTÜMER :

BAULEITER :

BAUBEHÖRDE :



IMMO GITH

207/17
FRANZISKA CHALUPNY
SIEGL-SIEDLUNG 337
2391 KALTENLEUTGEBEN

207/18
HERMANN U. HILDEGARD - HELL
THOMERGASSE 10 KALTENLEUTGEBEN
2391



173/40

173/39

173/38

R. STÜTZMAIER H 2,00 M

H 2,00

ANRAINER:
Paul
HORCICKA

BAUWERBER und
GRUNDEIGENTUMER

ANRAINER:
Dr. Ernst
MOLZER

Witzelsbergg-
5

Heinz und Inge
M O S E R

Brandgasse 27

1150 Wien

Alfons Petzoldg.
17/172

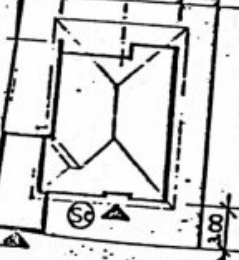
2391 Kaltenleutgeben

2345 Brunn / Geb.

OS

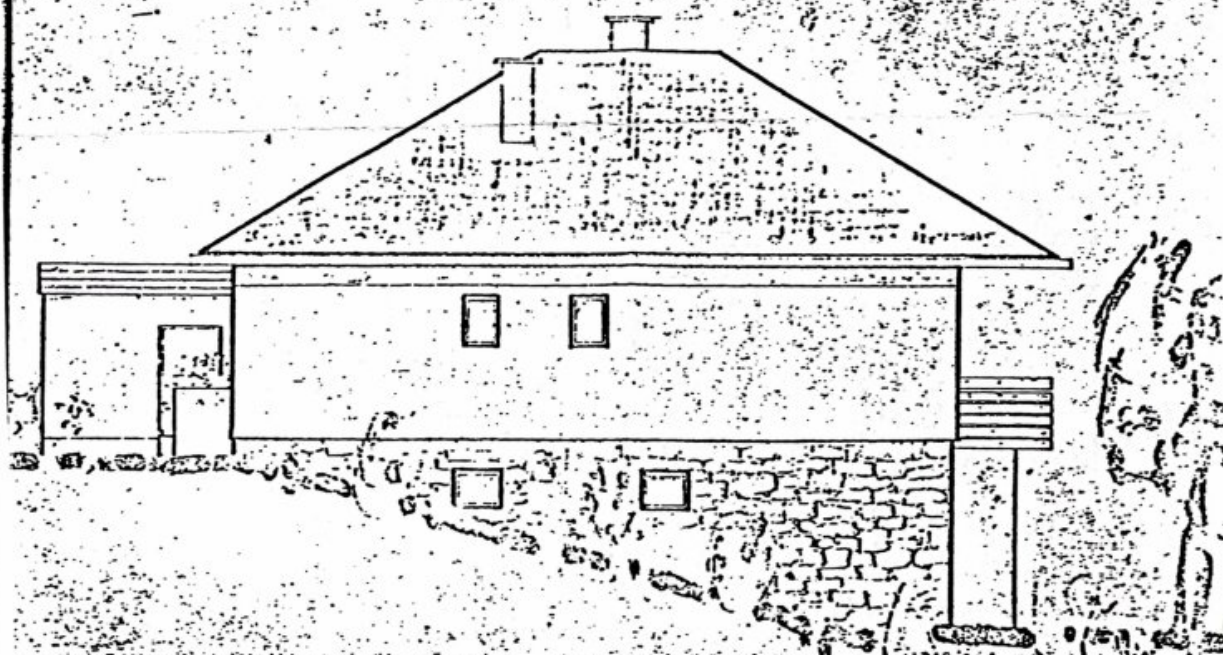
SA

13,00 9,70 3,00



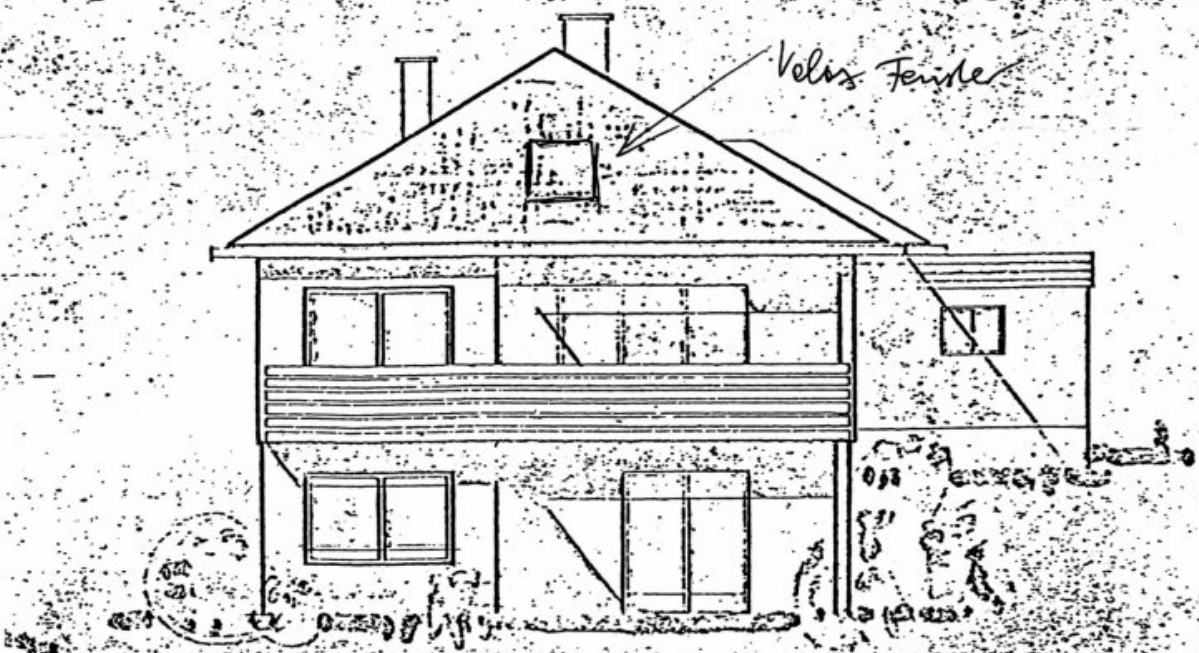
ÖFFENTLICHES GUT

EVN H-1113 MOSES



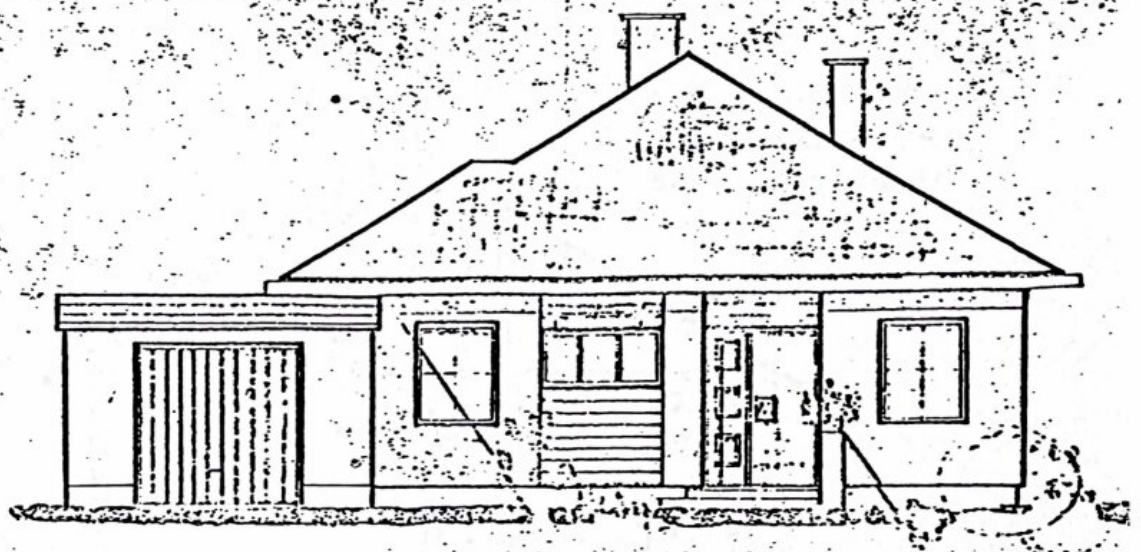
WESTEN

IMMO GITE



S Ü D E N

IMMO GUT



N O R D E N (Strasse)

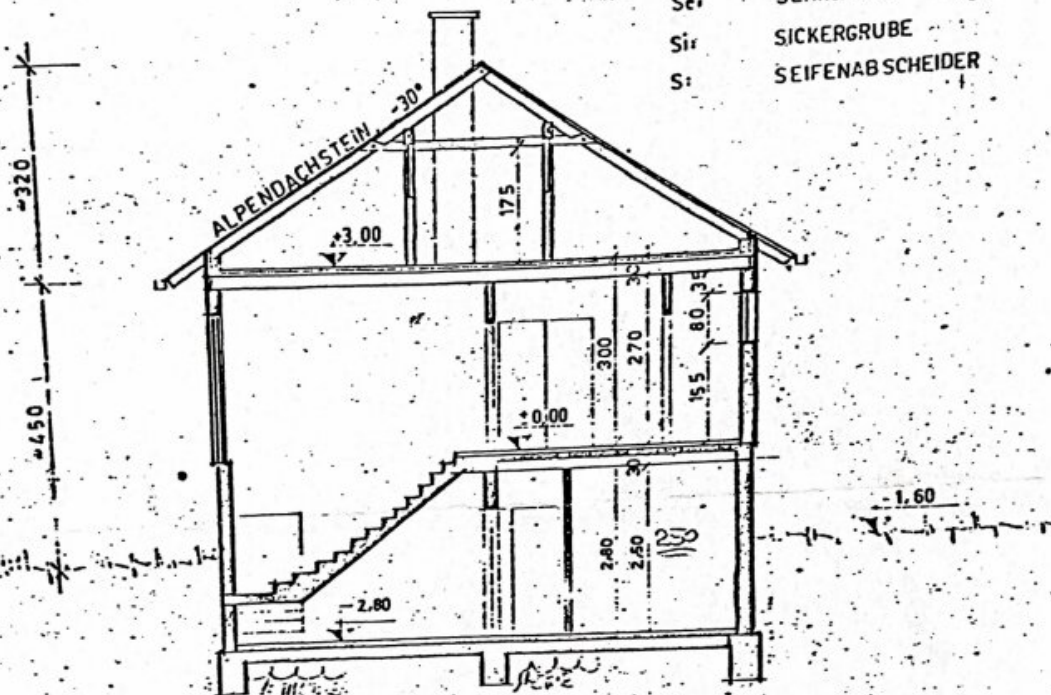
IMMO GITH

LEGENDE

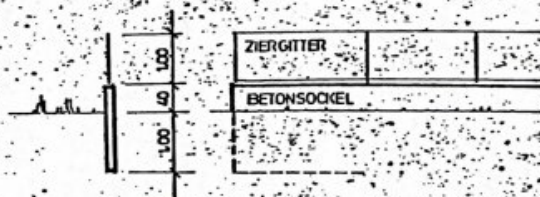
WOHNNÜTZFLÄCHE 125,60 M²
 VERBAUTE FLÄCHE 145,66 M²
 UMBAUTER RAUM 756,28 M³

-  LECA-MAUERWERK
-  ZIEGELSPLITT MWK
-  BETON
-  HOLZ

- Se: SENKGRUBE
- Sir: SICKERGRUBE
- S: SEIFENABSCHEIDER



SCHNITT A - B



Objektbeschreibung

ANLEGER-LIEGENSCHAFT: SEHR GEPFLEGTES, GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS mit ca. 1.196 m² GRUNDSTÜCK und WUNDERBARER FERNSICHT ZU KAUFEN!

Liegenschaft wird mit einem alleinigen Wohnrecht (Bewohnerin ist 1936 geboren) verkauft (Betriebskosten werden 50:50 geteilt).

Dieses 1982 fertiggestellte (Benützungsbewilligung), **sehr großzügige und sehr gepflegte Haus** kommt in **besten Lage von Kaltenleutgeben zum Verkauf.**

Die **Liegenschaft** bietet auf **2 Ebenen (EG ca. 88 m² + Wohnkeller: ca. 84 m²) ca. 172 m² Wohnnutzfläche** (inkl. dem Wohnkeller mit 2 Schlafzimmern ebenerdig in den Garten).

Großes zentrales Vorzimmer, 3 Schlafzimmer, 1 sehr großes Wohnzimmer, 2 Badezimmer (Dusche und Badewanne), 2 WC, 1 Küche, Wirtschaftsräume, ein gemütliches Stüberl mit Ausgang in den Garten sind vorhanden. Der **Dachboden** ist nicht ausgebaut.

Über das **sehr große Wohnzimmer** gelangt man auf den **großen, südseitigen Balkon** mit **Blick ins unverbaubare Grüne.**

Geheizt wird mit einer **servicierten Gaszentralheizung** und das **uneinsichtige Grundstück** ist laut Grundbuch **1.196 m²** groß (Grundsteuerkataster).

Das Haus wurde in den letzten Jahren **liebevoll in Schuss gehalten** und der **Garten aufwendig gepflegt.**

Eine **Sauna** und eine **Garage** sind auch vorhanden und runden dieses Angebot noch ab.

Die **Hausbetriebskosten** belaufen sich auf ca. **€ 160,42 / Monat** (Gemeindeabgaben).

Das Haus ist an *Kanal, Wasser und Strom* angeschlossen.

Gas, Strom etc. werden zwischen dem Eigentümer und der Wohnrechtsinhaberin 50:50 geteilt!

Kaufpreis: € 445.000,--

Kaufnebenkosten: ca. 9% d. KP (inkl. 3,6% Makler-Honorar)

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap