

**UNIKAT - Historisches Haus bei Ernstbrunn - Ruhelage mit  
direktem Zugang zum WEINKELLER**



**Objektnummer: 1342**

**Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2116 Au
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.(FH) Andreas Willmann**

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien  
Siedlerstraße 15  
2100 Korneuburg

T +43 676 432 24 60  
H +43 676 432 24 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















## Objektbeschreibung

### **UNIKAT - Historisches Haus in Ruhelage mit direktem Zugang zum WEINKELLER**

**Dieses Haus liegt unweit von Ernstbrunn und steht ab sofort zum Verkauf.**

#### **Beschreibung:**

- Altbau mit Flair und Charme
- großes Grundstück mit viel Altbaumbestand
- ebene Zufahrt von der Straße
- kleines Nebengebäude, gemauerter Laubengang
- BAROCKFASSADE

**WEINKELLER:** der ist vom Haus direkt und ebenerdig zugänglich

- Ausmaße: Länge ca. 13 x 4,7 m, gesamt ca. 60m<sup>2</sup> ohne Zugang,

#### **Fläche im Haus:**

- ca. 125m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Etagen
- die Zimmer sind zum Teil Durchgangszimmer
- 6 Zimmer mit teils schönen Holzböden

- WC
- Bad mit Badewanne
- Küche mit Fenster
- Küche separat mit Fenster
- Heizung: **mehrere Einzelöfen**
- Es gibt am Bauamt keine Pläne zum Haus,
- es ist aber möglich den Ist - Zustand bei der Gemeinde in mit einem Plan einzureichen

#### **zur Historie des Hauses:**

- Es besteht trotz der historischen Fassade KEIN Denkmalschutz
- die Anfrage erfolgte beim Bundesdenkmalamt

Zustand: teilweise renovierungsbedürftig, die technische Ausstattung ist nicht aktuell

Grundstück:

- teilweise verwildert, aber **UNEINSEHBAR !!!**
- die Flächenangabe stammt aus dem Grundbuch und wurde nicht nachgemessen.

#### **Anbindung / Umgebung:**

- Das Haus liegt sehr ruhig in AU
- das ist unmittelbar neben Ernstbrunn und gehört zur Ernstbrunn
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens befinden sich in Ernstbrunn ( Billa, Hofer,..)
- öffentliche Busse: 857 ... nach Korneuburg
- 572 ... nach Mistelbach

**Bei Interesse senden sie bitte eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten ( Tel.nummer, vollem Namen und Email)**

Sie erhalten dann nähere Informationen.

Besichtigungen können individuell vereinbart werden.

**Nebenkosten für den Kauf :**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

3,6 % Provision inkl. Ust.

ca. 2% Vertragserrichtung ( Anwalt oder Notar )

ev. Kosten für eine Finanzierung

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Polizei <4.500m

Post <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap