

**Kleines aber feines Haus in Hohenau am Schloßberg !**



**Objektnummer: 7908**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2273 Hohenau an der March
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 544,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 8,39
<b>Kaufpreis:</b>	115.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

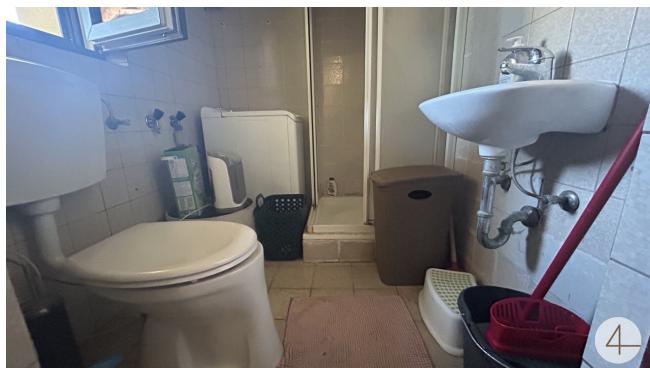


**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf







# Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Gemütliches Häuschen mit ca. 55m2 Wohnfläche, der Einreichplan wurde bereits angefordert, die genaue m2 Angabe wird nachgereicht.**
- **Wohnfläche bestehend aus** - Essbereich/Küche, Wohn/Schlafzimmer, Abstellraum, Bad
- **Eigengrund mit 138m2**
- **Neuwertige Einbauküche**
- **Kunststoffenster mit Doppelverglasung**
- **Kleiner aber feiner Garten**
- **Heizung via Pellets**

Die ausführliche Beschreibung:

Dieses Haus bietet 2 **begehbares Zimmer** – den **Wohn-Schlafbereich** **Küchenbereich** .

Eine **Terrasse** mit 10m2 und ein **Garten** mit 80m2. Zusätzlich gibt es einen **Abstellräume** und einen Eingangsbereich inklusive **Vorraum**. Weiteres ist ein **Badezimmer** mit Dusche und Fenster vorhanden mit getrenntem WC. Das Haus besticht durch eine sehr gute Raumaufteilung und den gemütlichen Charm.

## **Bahnverbindung**

Der Bahnhof Hohenau liegt an der Nordbahnstrecke und wird von Regionalzügen bedient, die Verbindungen nach Wien, Wiener Neustadt, B?eclav und Bernhardsthal bieten. Die Fahrtzeit nach Wien beträgt etwa 50 Minuten.

## **Busverbindungen**

Mehrere Buslinien verbinden Hohenau mit umliegenden Orten:?

- **Linie 561:** Mistelbach – Großkrut – Hohenau – Rabensburg
- **Linie 562:** Mistelbach – Neusiedl an der Zaya – Hohenau
- **Linie 569:** Hohenau – Großkrut – Poysdorf
- **Linie 573:** Altlichtenwarth – Mistelbach – Hollabrunn (Baustellenfahrplan)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.