

## Ein oder Mehrfamilienhaus in modernisiertem Zustand



Garten

**Objektnummer: 6547/3883**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2223 Klein-Harras
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





























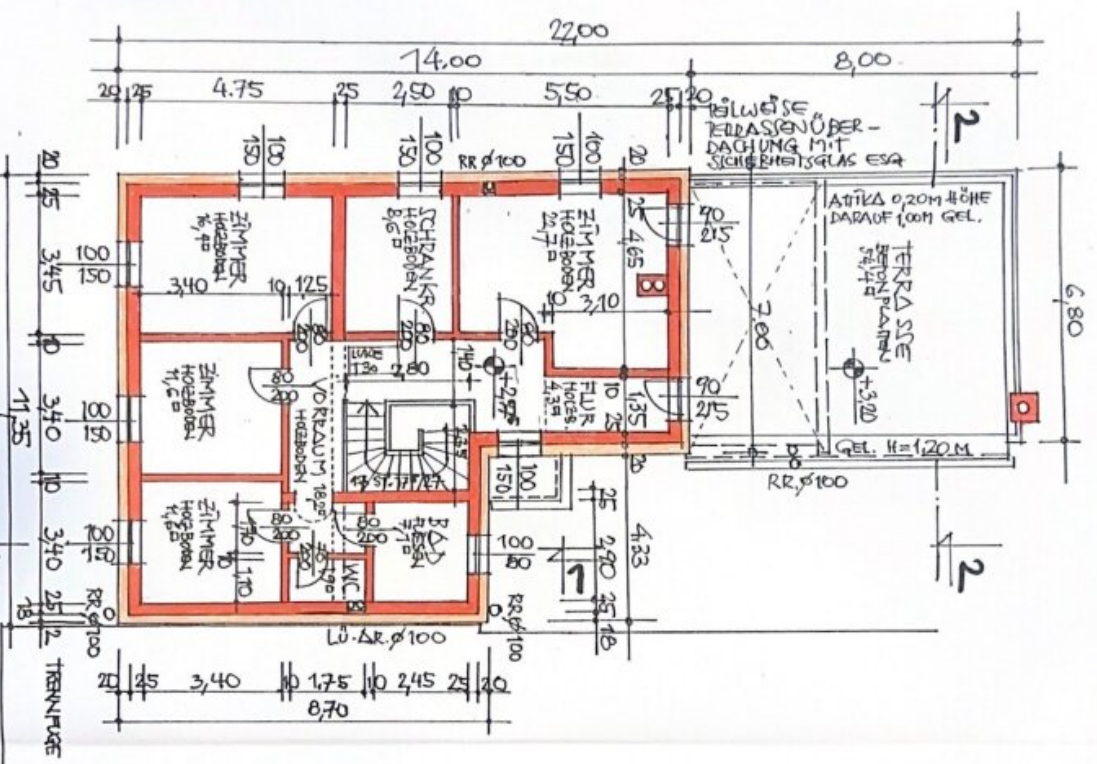




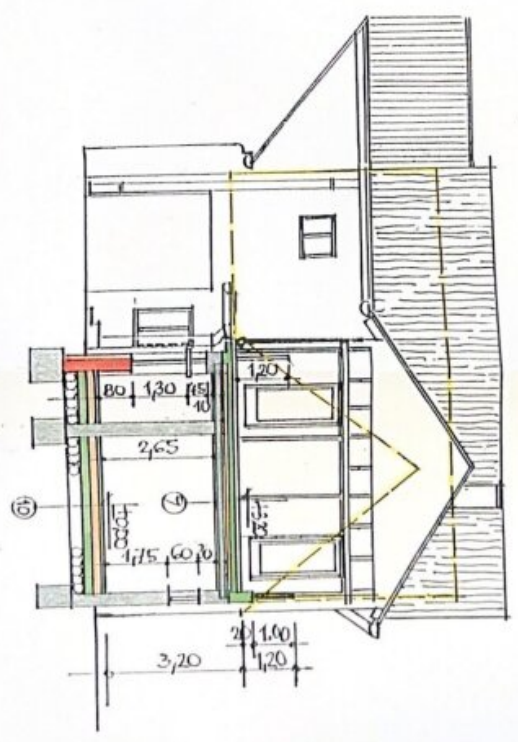




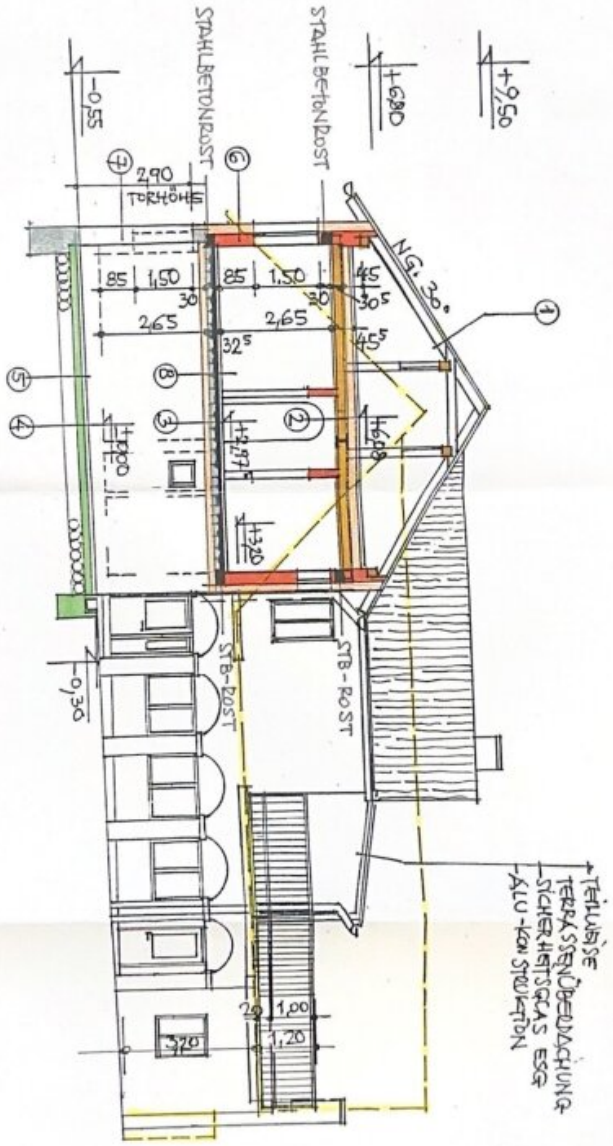
• OBERGESCHOSS - 1:100 •



• SCHNITT 2-2 •



• SCHNITT 1-1 •



# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **gut gepflegtes, modernisiertes, Einfamilienhaus auf einem ca. 374m<sup>2</sup> großen Grund!**
- **Massivbauweise**
- **Rund 170m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Idyllische Lage**
- **feiner Garten**
- **Koffer packen und einziehen**
- **Beheizung per Pellets**
- **Warmwasseraufbereitung via Solar**
- **Ruhige Gegend**
- **Video im Anhang**

## Die Ausführliche Beschreibung:

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein schönes Vorzimmer das Zentral zu den anderen Räumlichkeiten führt. Ein Badezimmer, und zwei separat begehbare Wohnzimmer eignen sich perfekt für große Familien. Durch ein Wohnzimmer ist die Küche mit Essbereich begehbar.

Der hochwertige Stiegenaufgang aus Holz führt in das wunderbare Obergeschoss der Liegenschaft. Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer und ein großer "Gemeinschaftsraum" oder Wohnzimmer dass ebenso über eine Terrasse verfügt. Ebenso sind im Obergeschoss noch ein Badezimmer mit Dusche und eine separate Toilette.

Im Dachgeschoss des Hauses sieht man, dass der Dachstuhl und das Dach in einem guten Zustand sind. Theoretisch (gehört Bewilligt) kann man hier noch zusätzliche Zimmer schaffen oder die Räume die vorhanden sind weiterhin als Stauraum nutzen.

### **Garten und Aussenbereiche:**

Der Garten ist durch eine Einfriedung von der Straße abgetrennt, eine Zufahrt ist über das Einfahrtstor möglich.

**Gesamteindruck:** Dieses Haus bietet alles was das Herz begehrt, die massive Bauweise und die hochwertige Ausstattung unterstreichen das Angebot. Anstatt teuer zu bauen, kann man sich hier viele Kosten und Nerven ersparen und dieses Traumhaus ergattern und sofort einziehen!

### **Kostenstruktur:**

Für die Müllabfuhr (GVU) sind zumeist ca. 170€ / Quartal zu erwarten

Gemeindekosten 375€ / Quartal

### **Detailunterlagen:**

Bei einer Anfrage, erhalten Sie von uns alle Unterlagen vom Objekt und sämtliche Details zur Liegenschaft. Für etwaige Fragen sind wir natürlich jederzeit erreichbar.

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.500m

Post <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap