

**++ Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus + Top Ausstattung
+ Schlüsselfertig + Absolute Ruhelage + Leistbares
Wohnen für Jung und Alt ++**



Objektnummer: 1587/64739

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Natschbach-Loipersbach
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	107,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

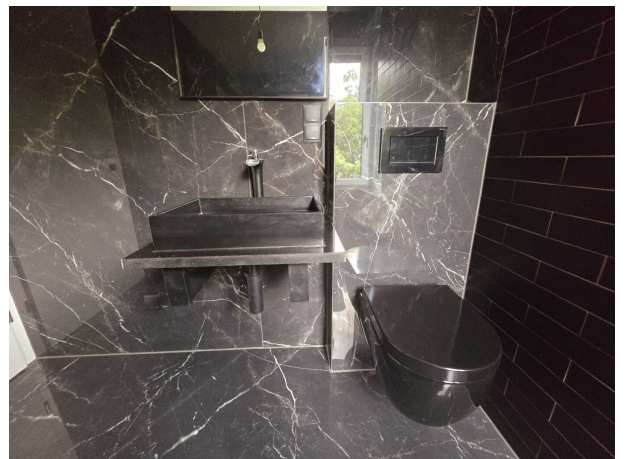
Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

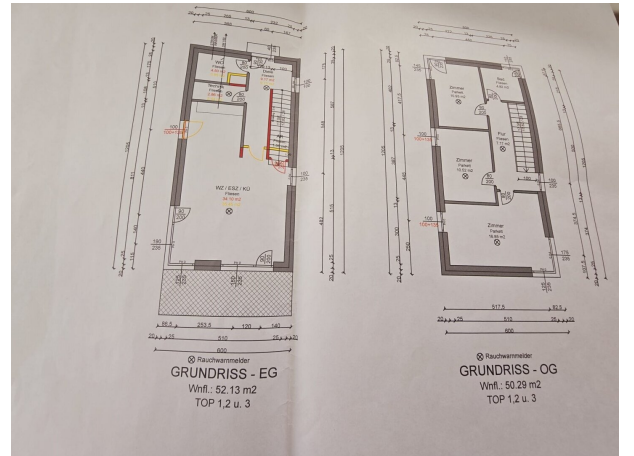














Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Natschbach-Loipersbach-Neunkirchen, einem charmanten Ort in Niederösterreich, der Ihnen sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet. Dieses Einfamilienhaus, das Sie ab sofort beziehen können, bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen.

Auf der Rückseite des Grundstückes befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, welche einen freien Blick bietet.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung und teilt sich wie folgt auf:

ERDGESCHOSS:

*Vorraum 09,72m²

*Wohnessküche: 35,45m² mit Zugang zur Terrasse und zum Garten - Lichtdurchflutende 3 Seiten Verglasung.

*Badezimmer mit Dusche und WC 3,85m² - Waschmaschinenanschluss

*Technikraum: 3,44m²

*Abstellraum: 03.00m² unter der Treppe in das OG

Der gesamte Boden in EG wurde mit gleichen hochwertigen Fliesen verlegt.

OBERESCHOSS:

*Vorraum: 07,17m²

*1te Zimmer: 10,52m²

*2te Zimmer: 16,85m²

*3te Zimmer 10,93m²

Alle Zimmer in OG sind mit hochwertigen Parkett ausgestattet.

Bad 4,82m² mit Wanne und WC - hochwertige Fliesen.

AUSSTATTUNG:

- Sicherheitstüre
- hochwertiger Parkett
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- hochwertiger Eichenparkett
- hochwertige Fliesen
- Wohnzimmer sehr hell - auf 3 Richtungen verglast
- 3-fach verglaste Fenster und Türen
- 2 Autoabstellplätze
- Vorbereitung für E-Autos auf einem Stellplatz vorhanden.
- Gartenwasseranschluss
- Ziegelmassivhaus

Kaufpreis: €380.000.- Lasten und Bestandsfrei (Schlüsselfertig)

In der selben ruhigen Straße befindet sich noch ein weiteres Einfamilienhaus, welches Belagsfertig ist (Fliesen im EG, Badezimmer teilweise verflies) mit 4 Zimmer, mit einer Wohnfläche von 102,42m².

Grundfläche: 181,81m²

Garten: 81,71m²

Terrasse 10,80m²

Stellplätze: 37,44m²

Kaufpreis: €340.000.- Lasten und Bestandsfrei (Schlüsselfertig um €380.000.- möglich)

LAGE:

Die Lage in Natschbach-Loipersbach ist ideal für alle, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu müssen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie der nahe Autobahnanschluss (A2) ermöglichen Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

In der nahen Stadt Neunkirchen finden Sie alles für den täglichen Bedarf.

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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 <1.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap