

**++TOP - Ausstattung + Grundstück 511m² + Nähe S-Bahn
+ 5 Zimmer + 3 Bäder + Wohnessküche 55m² +
SPA-Bereich + Weinkeller +**



Objektnummer: 1587/64748

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7081 Schützen am Gebirge
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,64 m ²
Nutzfläche:	294,84 m ²
Bürofläche:	11,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	234,00 m ²
Keller:	58,71 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes





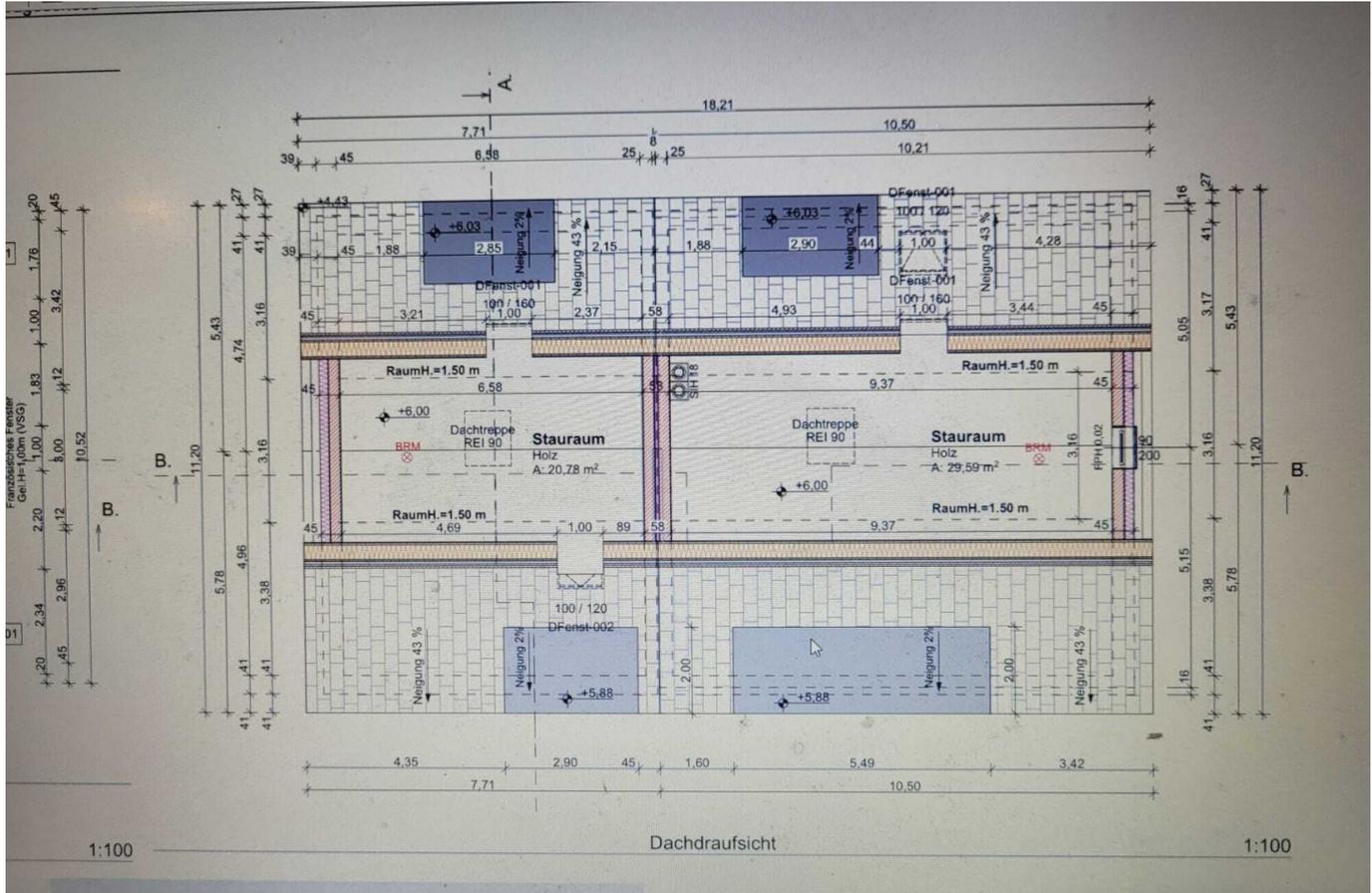


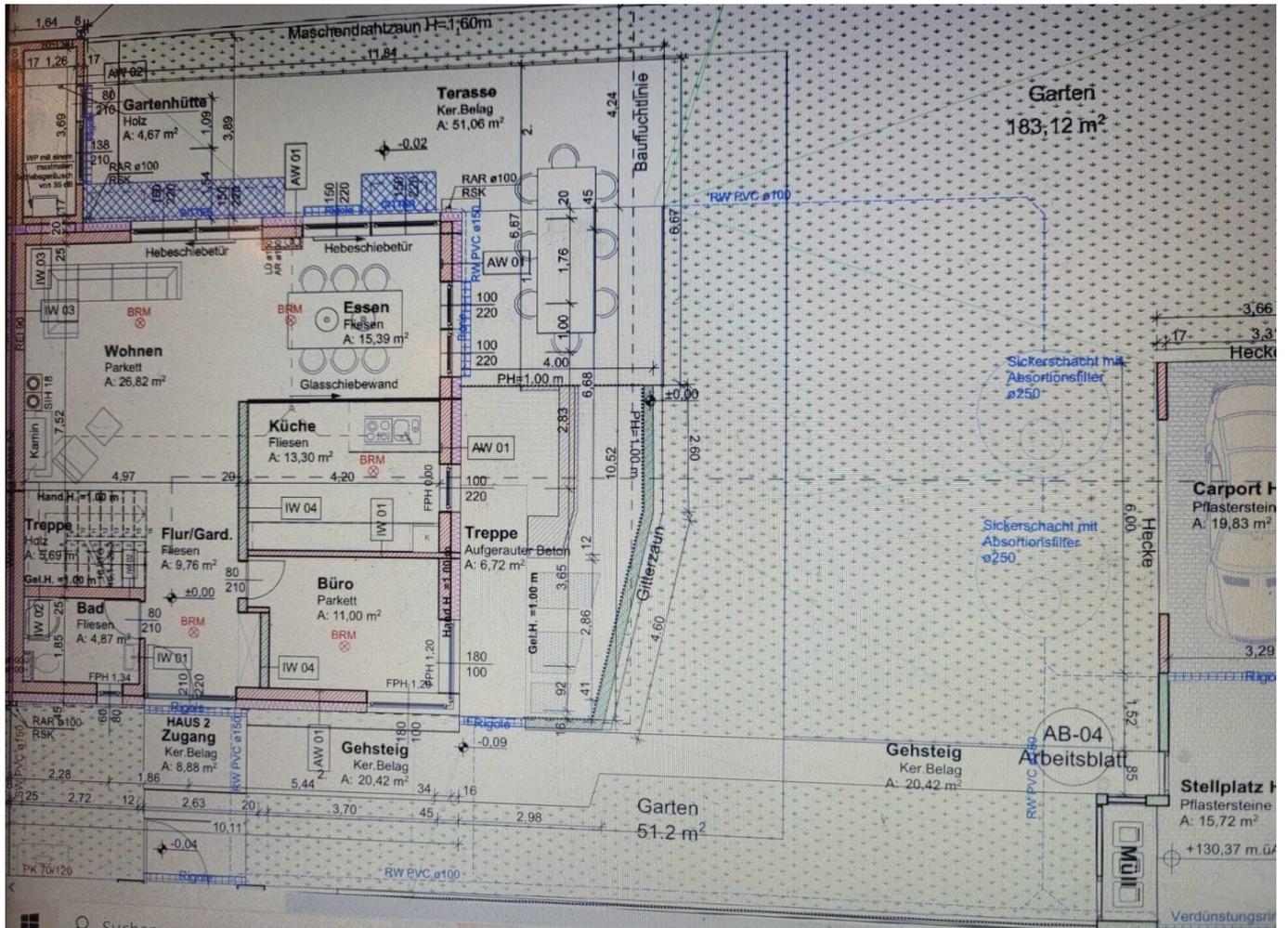


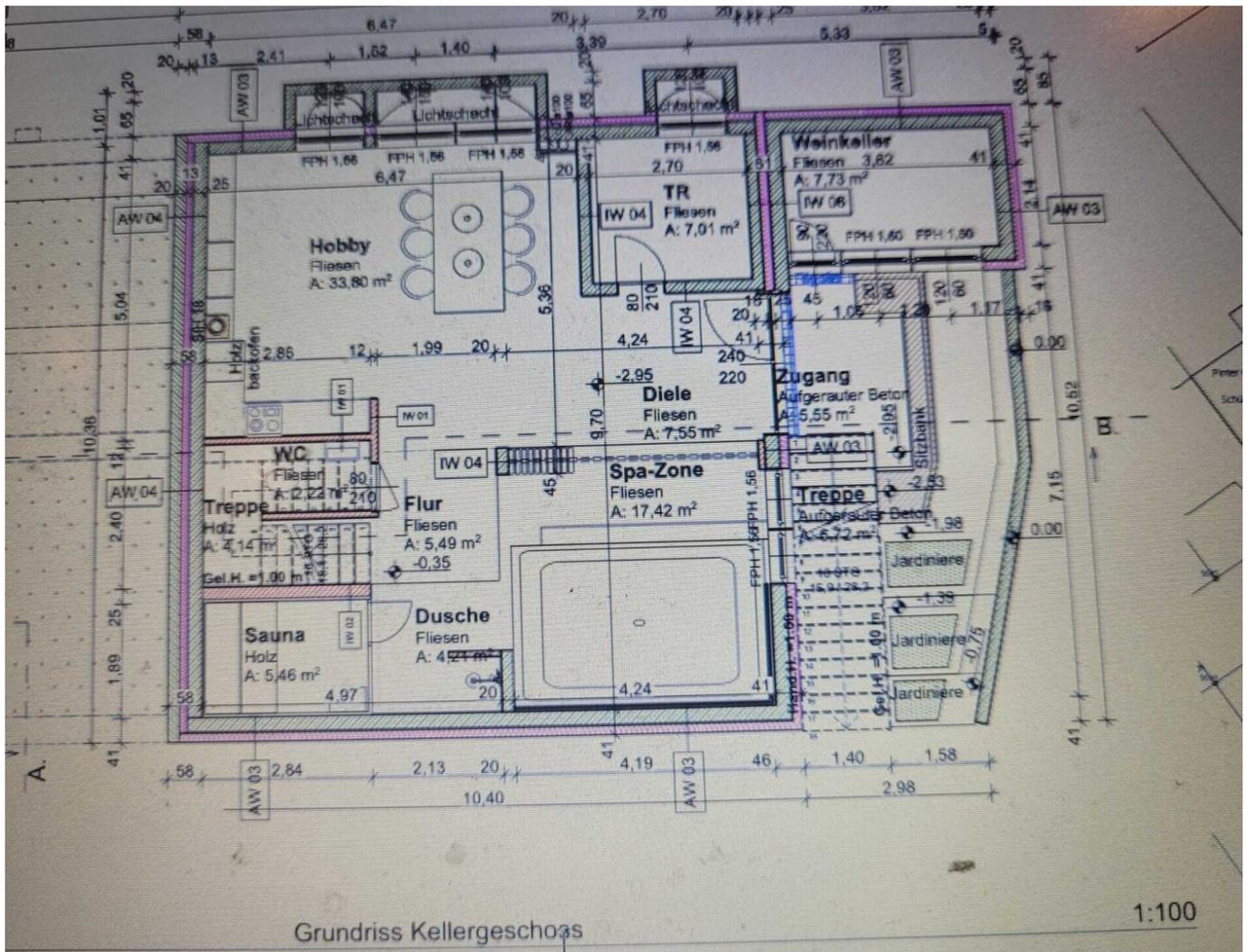












Objektbeschreibung

Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch einen Lebensstil, der keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 165 m² und 5 hellen, einladenden Zimmern finden Sie hier genügend Raum für die ganze Familie. Jedes Zimmer ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter stilvolle Fliesen und warmes Parkett. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während große Fenster viel Tageslicht hereinlassen und einen atemberaubenden Stadtblick bieten.

Die Doppelhaushälften sind so gestaltet, da sie für den unmittelbaren Nachbarn nicht einsehbar sind, da die Trennung mittels Nebengebäude erfolgt ist.

Diese Doppelhaushälfte teilt sich wie folgt auf:

ERDGECHOSS:

Flur mit Garderobe 09,76m²

Dad mit Dusche und WC: 04,87m² - mit Fenster

Büro oder Gästezimmer: 11,00m²

Wohnessküche: 55,50m²

Treppe: 05,69m²

Gesamt: 86,82m²

Terrasse 51,06m²

Nebengebäude: 06,62m² - Trennung zum Nachbarn

Autoabstellplatz: 15,72m² +

Carport 19,83m²

Müllplatz 02,30m²

Garten: 234,00m²

Grundstück 511,00m²

OBERGESCHOSS:

Flur 05,17m²

Bad 07,39m² - mit Fenster

Schlafzimmer 1 15,33m²

Schlafzimmer 2 15,33m² mit Zugang zu eigen Bad mit 07,40m² (mit Fenster) und Kleiderraum mit 09,38m² (Insgesamt: 32,11m²)

Schlafzimmer 3: 13,68m² mit Zugang zum Balkon zu 02,85m²

Waschraum 04.84m²

Gesamt: 78,72m²

Balkon 02,85m²

Dachgeschoss als Abstellraum 29,68m²

KELLERGESCHOSS:

Flur: 05,49m²

Dusche: 04,21

WC: 02,22m²

Hobbyraum: 33,80m²

Technikraum: 07,01m²

Gesamt: 58,71m²

zusätzlich:

Weinkeller 07,73m²

SPA-Zone: 17,42m²

Diele: 07.55 m²

Treppe: 4,14m²

AUSSTATTUNG:

2. Ziegel-Massivbauweise

4. Wärmedämmung

6. Satteldach

8. 3-fach Verglasung, Holzfenster

10. Jalousien (elektrisch), OG

12. Raffstore (elektrisch), EG

14. Parkett,

16. Fliesen

18. Alarmanlage

20. Luftwärmepumpe, Etagenheizung

- 22. Fußbodenheizung
- 24. Carport
- 26. Nebengebäude
- 28. extra Autoabstellplatz
- 30. Kamin
- 32. Einfriedung teilweise Beton und Aluminium
- 34. Terrasse
- 36. SPA Bereich mit Sauna
- 38. Weinkeller
- 40. Hobbyraum
- 42. Sicherheitseingangstüre
- 44. Kabel-/Satelliten-TV-Anschlüsse

Dieses Haus befindet sich in einem schlüsselfertigen Zustand. Die Fußböden sind fertig, die Innentüren sind eingebaut, die Bäder im Obergeschoss sind nur vorbereitet, Waschbecken, Duschen, Sanitäranlagen, Toiletten sind nicht installiert.

Die praktische Aufteilung der Bäder ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Mit insgesamt 3

WCs und 3 Bädern ausgestattet, Badewanne und Dusche, ist der Komfort für die gesamte Familie gewährleistet.

Technisch ist dieses Haus ebenfalls auf der Höhe der Zeit. Eine effiziente Luftwärmepumpe sorgt für angenehme Temperaturen.

Die Lage in Schützen am Gebirge ist ideal für Familien und Pendler. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, mit Bus- und Bahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe. Zudem finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Schule oder Einkaufsmöglichkeiten – alles ist bequem erreichbar.

Kaufpreis von €549.000,00.- Lasten und Bestandsfrei

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 <500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <5.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap