

## Charmantes Einfamilienhaus in Ernstbrunn – Ihr Weg zum Eigenheim !



**Objektnummer: 7958**

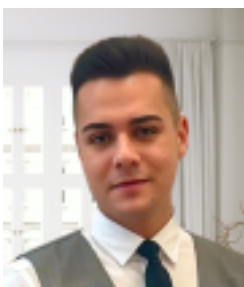
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2115 Ernstbrunn              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1920                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 100,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                         |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 20,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 268,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,26                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 159.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 250,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

















# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser:

- Einfamilienhaus mit ca.100m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großer gemütlicher Garten
- Grundstücksfläche ca. 536m<sup>2</sup>
- Teilunterkellert
- Dachbodenausbau möglich
- Kunststoffenster 2fach Verglasung
- Verfügbar: ab sofort
- geringe Betriebskosten
- fairer Preis
- Renovierungsbedürftig
- Die inneren Räume wurde bereits renoviert
- Dach und Fassade sollten erneuern werden



## **Beheizung und Warmwasser:**

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt via Gas

## **Verkehrsanbindungen**

- Regionalbus 858

Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel ist derzeit in Planung.

Mit dem Auto ist man binnen 35 Minuten an der Wiener Stadtgrenze und in 30 Minuten in Korneuburg.

## **Infrastruktur**

Ernstbrunn ist eine aufstrebende Gemeinde in Niederösterreich und ein Ortsteil der Bezirkshauptstadt Korneuburg. Die Ortschaft verfügt über Nahversorger und Bäckereien sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Restaurants. Mit dem Auto erreicht man binnen 25 Minuten Hollabrunn und in 20 Minuten Mistelbach, wo eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten vorhanden ist.

## **Finanzierungshilfe wird geboten**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.