

**++ECHTE Traumhaus++ WEG VON DER GROßSTADT,
JEDOCH TROTZDEM NÄHE WIEN ++ Neuwertiges
Eckreihenhaus mit beheiztem Swimming Pool, Garten,
Terrasse, Garage und Technikraum ++ 30.Min.von Wien
entfernt**



Objektnummer: 1587/64765

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2011 Unterhautzental
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Nutzfläche:	154,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	224,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



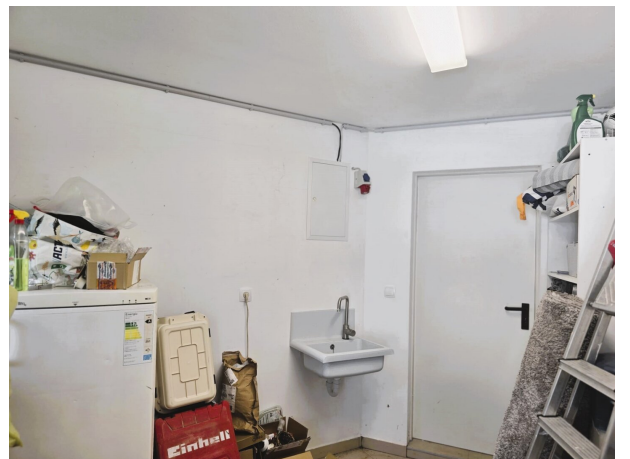
Snezana Benes

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

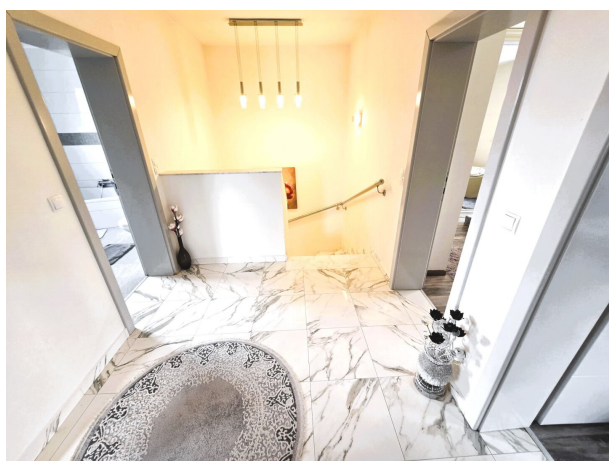














Objektbeschreibung

Weg von der Großstadt, weg vom Lärm, jedoch trotzdem in der Nähe von Wien + Gute Infrastruktur + 5 Minuten nach Stockerau

Highlight des Hauses ist der wunderschöne Garten mit beheiztem Swimming POOL sowie der überdachte Platz im Garten neben der Grillstelle der Ihnen ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf einer der zwei Terrassen entspannen.

Die Innengestaltung überzeugt durch hochwertige Materialien und durchdachte Details. Fliesen und Laminat sorgen für eine stilvolle Atmosphäre, während die Fußbodenheizung in den kühleren Monaten für wohlige Wärme sorgt. Die beiden modernen Bäder sind mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, sodass Sie sich nach einem langen Tag verwöhnen lassen können.

Zur praktischen Ausstattung gehören außerdem zwei Stellplätze, die Ihnen und Ihren Gästen jederzeit einen bequemen Zugang ermöglichen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Eine Busverbindung in unmittelbarer Nähe sorgt dafür, dass Sie die Orte der Umgebung mühelos erreichen können. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder spannende Ausflüge in die Umgebung – hier sind Sie bestens angebunden. Bahnhof Stockerau nur 5 Autominuten entfernt!

Dieses wunderschöne Haus ist wie folgt aufgeteilt:

ERDGESCHOSS:

- Vorraum 5,51 m² mit Designer Fliesen
- Wohnzimmer 40,39 m² mit
- Küche 7,19 m², mit Einbauküche samt Bosch Geräte ausgestattet, verflies
- Badezimmer 5,66 m²
- WC 1,50 m²
- Abstellraum 2,57 m²

Gesamt 62,82 m²

+ Terrasse 22,63 m²

+ Technikraum 9,00 m², mit Zugang zur Garage

+ Garage 22,80 m² + Zufahrt 11,47 m²

+ Garten 214,81 m² + Vorgarten 8,59 m²

OBERGESCHOSS:

- Vorraum 6,59 m² verflies

- 1. Schlafzimmer, 13,46 m², mit hochwertigem Parkettboden - Zugang zum Garagendach

- 2. Schlafzimmer 13,26 m², mit hochwertigem Parkettboden

- 3. Schlafzimmer, 13,46 m², mit hochwertigem Parkettboden

- Bad 9,91 m² verflies mit Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken

- WC 2,37 m² verflies, Handwaschbecken

Gesamt: 59,05 m²

Terrasse 11,42 m²?

AUSSTATTUNG:

- mit beheiztem Swimming Pool ausgestattet

- Grillplatz

- Gartenhütte

- Designer Küche samt Boschgeräten

- Hochwertige Bodenfliesen

- teilweise Marmor Beläge

- LED Spot Beleuchtung im ganzen Haus

- Dämmung EPS 16 cm
- Insektenschutz
- Elektrische Rollos
- Glasfaserinternet
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe

Erleben Sie den Charme von Unterhautzentral, einem Ort, der ländliche Ruhe mit einer modernen Lebensweise verbindet. Lassen Sie sich von der Schönheit und Funktionalität dieses Hauses begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

KAUFPREIS: € 699.000 Bestand und Lastenfrei

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

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.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

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. Des Weiteren 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <7.500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap