

**Charmantes Einfamilienhaus 125m² wohnfl. mit 791m²
Garten und überdachte Terrasse und Kaminanschluss in
Leobersdorf – S-Bahn in der Nähe!**



Objektnummer: 1587/64809

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	125,00 m ²
Nutzfläche:	181,86 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	662,00 m ²
Keller:	12,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

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



















Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 125 m², eine Grundstücksfläche von 791 m², sondern auch ein harmonisches und komfortables Zuhause für die ganze Familie.

Das Haus ist umgeben von einem idyllischen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie die frische Luft und den herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur von einer der zwei Terrassen. Hier können Sie unvergessliche Momente mit Freunden und Familie verbringen oder einfach nur die Ruhe der Umgebung genießen.

Dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus ist folgendermaßen aufgeteilt:

EG:

- Veranda 14,70 m²
- Vorraum 10,60 m², Parkettboden
- Wohn/Ess 24,94 m², Zugang zur Küche, hochwertiger Laminat
- Küche 12,60 m², mit Insel und Essplatz
- Gang 2,52 m², Zugang zum Schlafzimmer und Bad
- Schlafzimmer 13,80 m², Laminat
- Bad/WC 7,20 m², mit Wanne, Dusche und WC ausgestattet
- Überdachte Terrasse 10,00 m²

DG:

- Gang 1,30 m²
 - Zimmer1 22,79 m²
 - Zimmer2 14,12 m²
-

Keller/Heiz/Waschraum 12,50 m²

Nebengebäude:

-Zimmer1 10,61 m²

- Zimmer2 12,85 m²

- Holzschuppen 13,40 m²

Renovierungsarbeiten von 2009 bis 2013/AUSSTATTUNG:

+ neue Stromleitungen

+ Fassade Dämmung 10 cm

+ neue Kunststofffenster

+ neue Küche

+ Dachisolierung

+ Glasfaseranschluss fürs Internet (im Einfamilienhaus sowie im Nebengebäude)

+ Insektenschutz

+ Spots in vielen Räumen

+ Überdachte Terrasse

+ Kaminanschluss

+ Bad mit WC, Dusche, Wanne und Handwaschbecken wurde 2019 komplett saniert.

LAGE/INFRASTRUKTUR:

In unmittelbarer Umgebung finden Sie Spar, Billa, Irines Bauernladen, Post, die Volksschule, eine Apotheke, Polizei, Banken sowie ärztliche Versorgung.

Der S-Bahnhof ist ca. 400 m und die Autobahnabfahrt 1,65 km entfernt.

Generationenpark, zu Fuß in ein paar Minuten erreichbar.

Kaufpreis: € 499.000,- Geldlasten- und bestandsfrei

monatliche Gemeindeabgaben: ca. € 80,-

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

E-Mail: 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. 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.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap