

Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in Einzellage Nähe Tullnerfelder Bahnhof



Objektnummer: 454

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3441 Judenau
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	134,65 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 226,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Trondl-Wirth

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

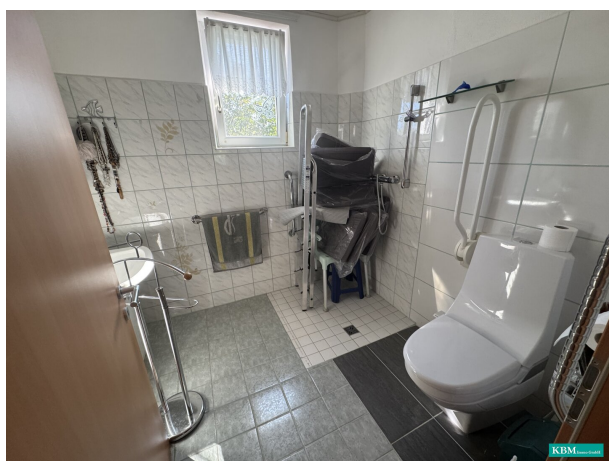
T +436644030665

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

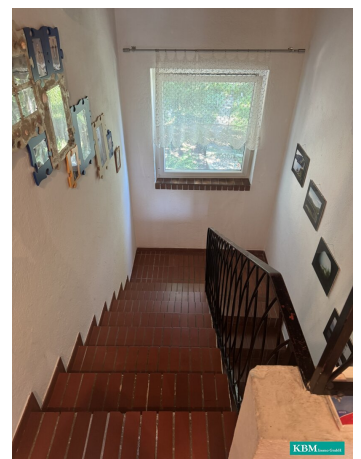








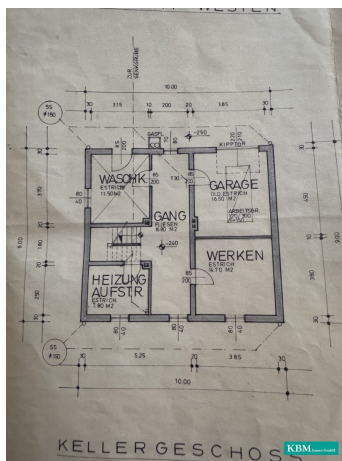




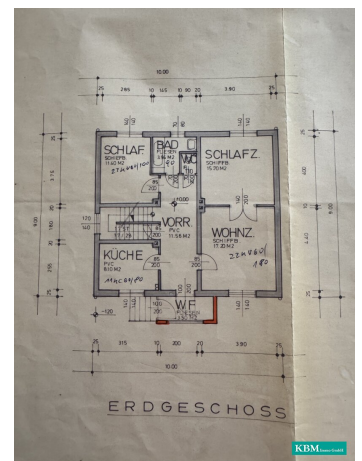




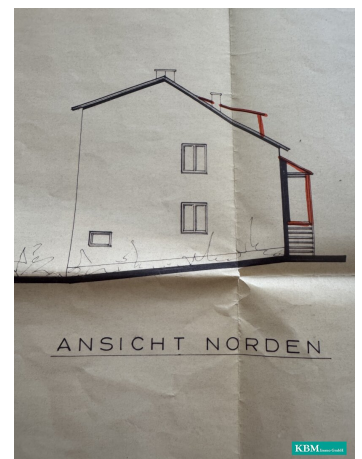
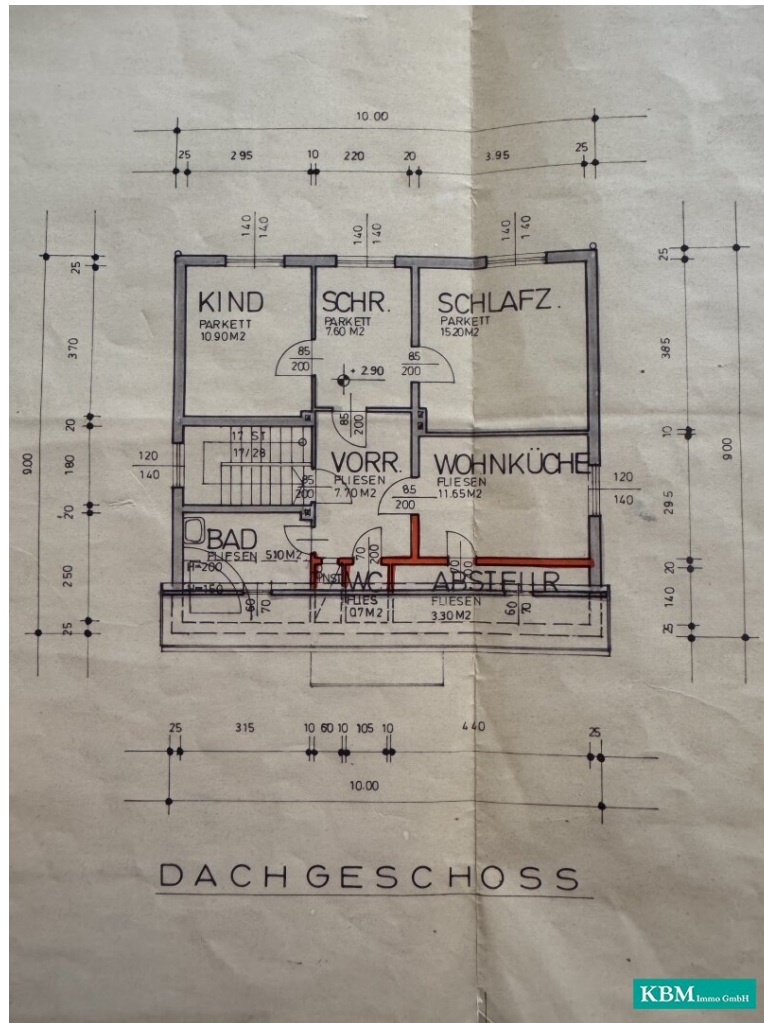
KBM Immo GmbH



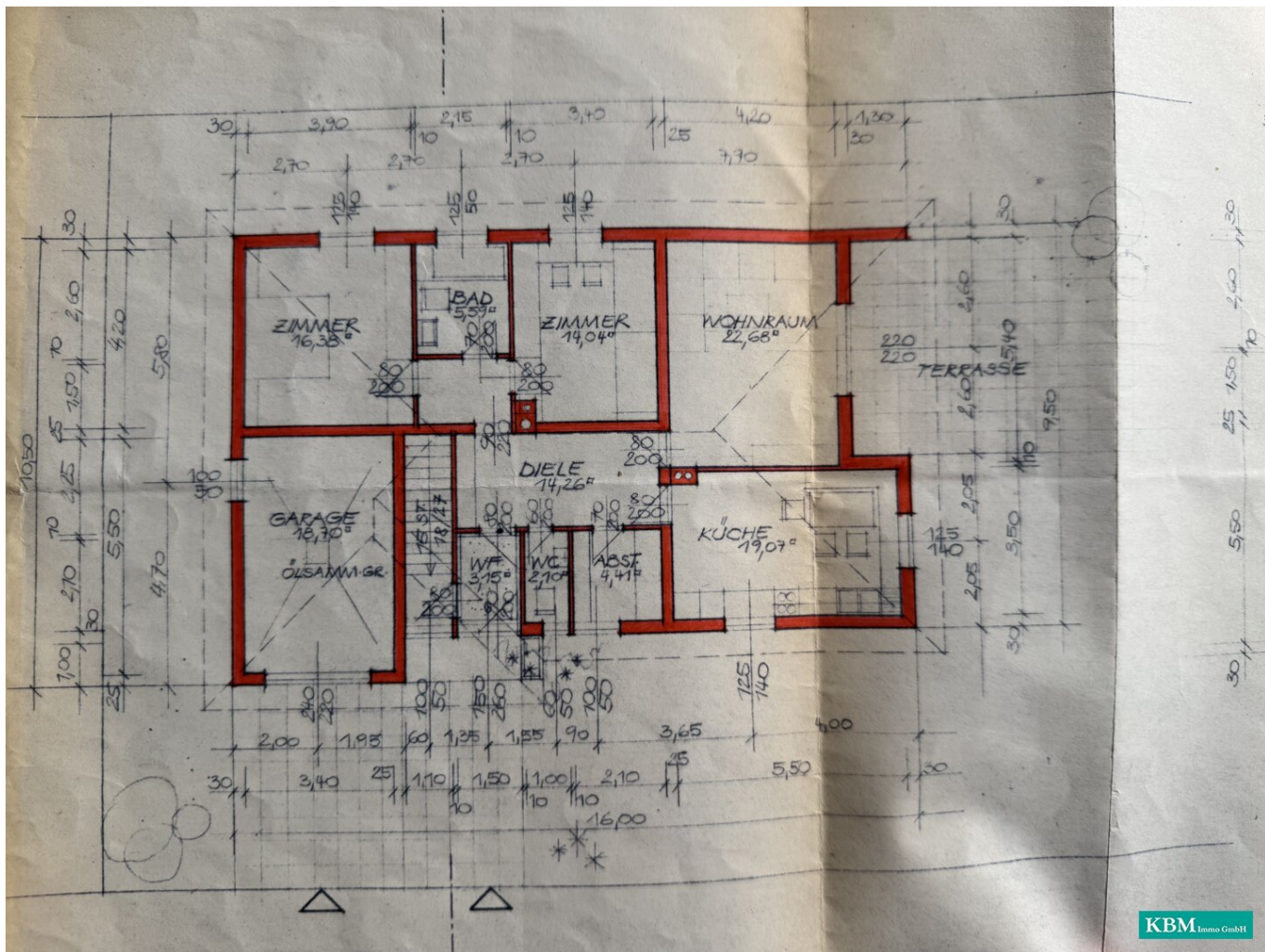
KBM Immo GmbH

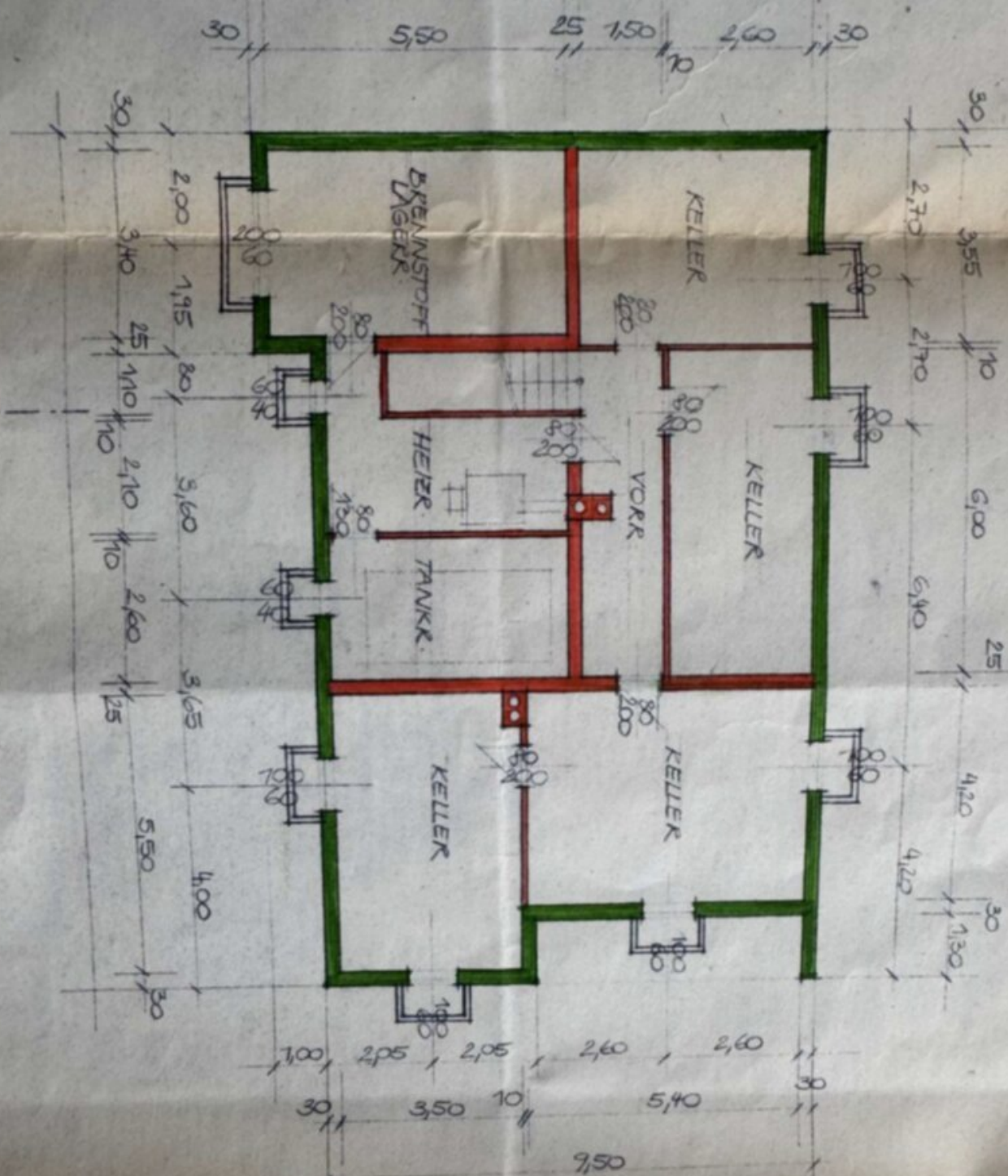


KBM Immo GmbH









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein im Jahr 1963 erbautes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten in Judenau. Erbaut wurde es mit 25cm Durisol Ziegel, 8cm Vollwärmeschutz wurde im Jahr 2000 angebracht.

Das Gebäude wurde im Grünland errichtet und gilt als erhaltenswertes Gebäude im Grünland. Das Haus verfügt über eine Schließanlage. Hinter dem Grundstück befindet sich ein kleiner Bach (große Tulln) - das Haus inkl. Keller war jedoch nicht beim Hochwasser 2024 (und auch nicht davor) betroffen! Der Grund und die Zufahrtsstraße werden von einer Agrargemeinschaft gepachtet - derzeit € 50,00/Jahrespacht.

Am Grundstück befindet sich eine alte Senkgrube, wo aktuell das Regenwasser versickert. Vor ca. 20 Jahren wurde die Liegenschaft an das öffentliche Kanalnetz (Hebeanlage) angeschlossen. Der Kanal ab der Grundgrenze gehört der Gemeinde Judenau. In dem im Garten befindlichen, 7 Meter tiefen Brunnen, ist eine Pumpe installiert. Das Wasser darin wird aus einer Quelle bezogen.

Das Dach (Kaltdach) ist mit Eternit gedeckt ist. Im Garten wurde eine PV-Anlage mit ca. 5 kWh installiert.

Im Jahr 2000 wurde eine Sanierung des Hauses und eine Dämmung des Dachgeschosses durchgeführt, in diesem Zuge wurden auch die Fenster auf 2-fach-Verglasung erneuert. 2014 wurde eine Wärmepumpe installiert. Das Haus verfügt zusätzlich über eine alte Gastherme - das Gaszähler wurde demontiert.

Der Keller aus Massivbeton bietet viel Stauraum für div. Hausrat und verfügt über eine Montagegrube bei der Garage. Die Kellerdecke ist teilweise gedämmt. Die Wohneinheiten befinden sich im Erd- und Dachgeschoss, die mit einem Stiegenhaus verbunden sind. In jeder Einheit befindet sich eine eigene Küche und ein Badezimmer sowie ein WC.

Bei Auszug der derzeitigen Eigentümer werden eine Einbauküche und div. Einbaumöbel im Haus belassen.

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung.

Kaufpreis: € 449.000,-

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragungsgebühr 1,1 % vom Kaufpreis (wenn kein Hauptwohnsitz begründet wird)

Kaufvertragserstellung ca. 1 % zzgl. 20 % Ust

Bei Interesse vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit:

Wirth Immobilien GmbH

Vermittlung - Beratung -Verwaltung

Steinriegl 3/1

3451 Michelhausen

02275 21400

06644030665

Auf das wirtschaftliche/familiäre Naheverhältnis zum Auftraggeber/Hausverwaltung bzw. Auftragsverhältnis zum Vermieter/Hausverwaltung wird hingewiesen. Der Mietvertragsabschluss bedarf der Unterfertigung eines schriftlichen Mietvertrages (Schriftlichkeitsvorbehalt).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.500m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <10.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap