

**\*\*\*NEU PREIS\*\*\*Haus mit Garten – Wohlfühlen in grüner  
Ruhelage!**



**Objektnummer: 13874**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3462 Hippersdorf                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 140,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 435,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 189,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,83                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 270.000,00 €                             |

## Ihr Ansprechpartner

### **FAIRIN Immobilien Team**

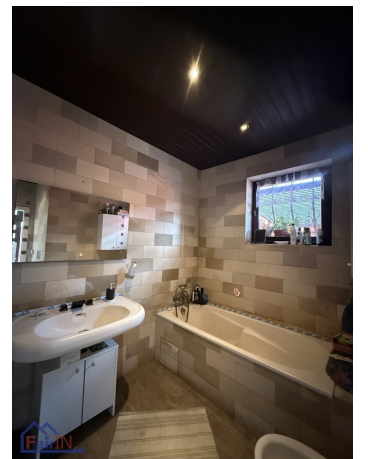
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 1 95 27513  
H +43 699 166 00 166  
F +43 1 95 30 500

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



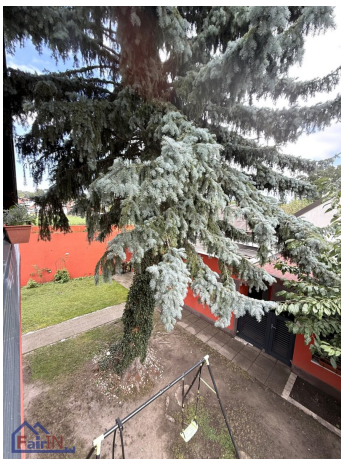




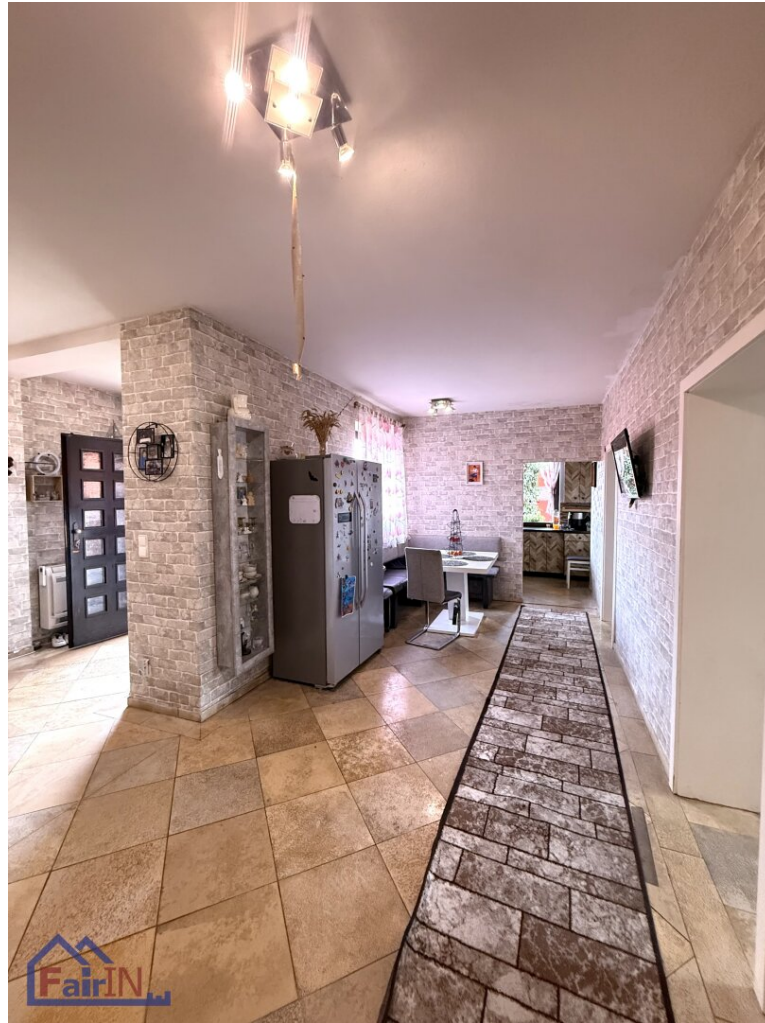






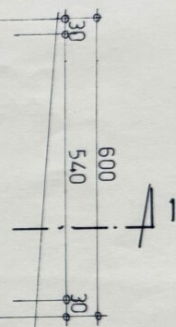
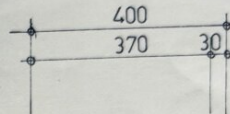












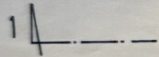
LAGER  
ESTRICH 1998  
-1.85

KELLER

BESTAND

NICHT UNTERKELLERT

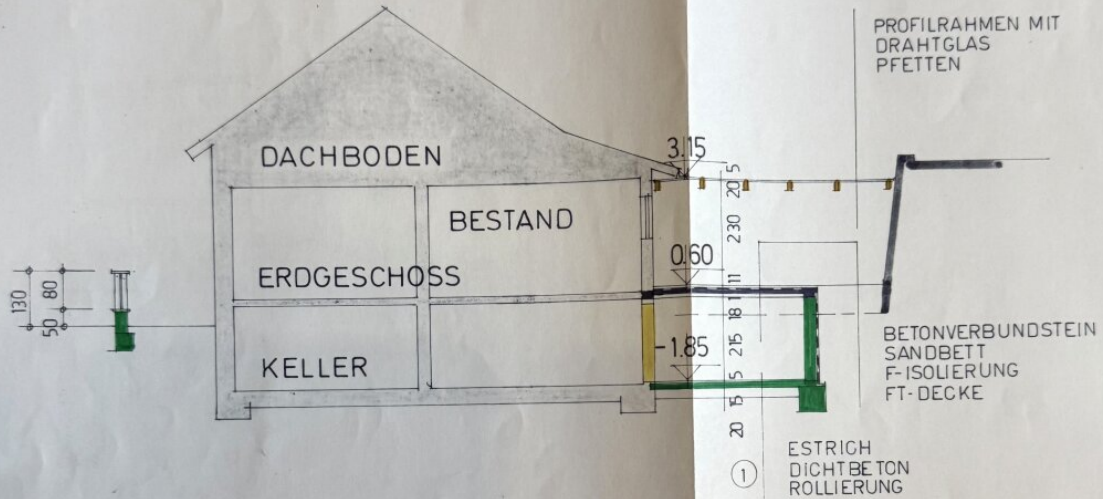
KELLER



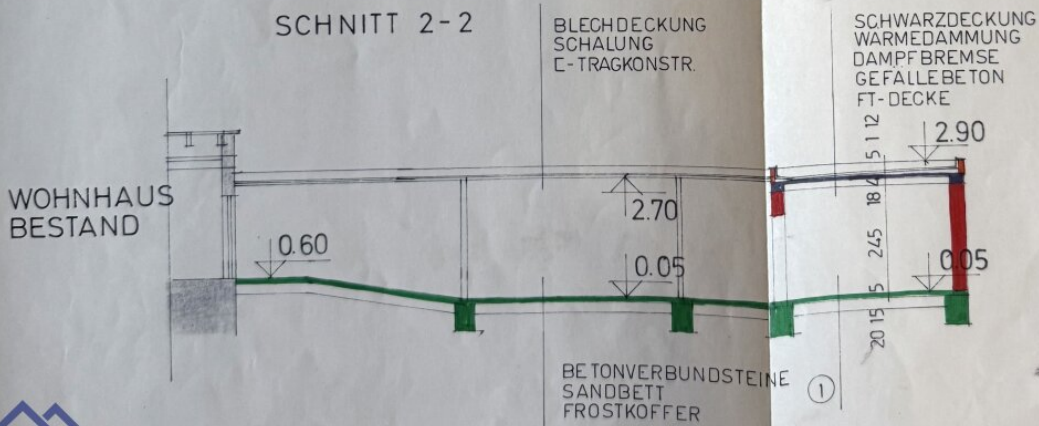




SNITT 1-1

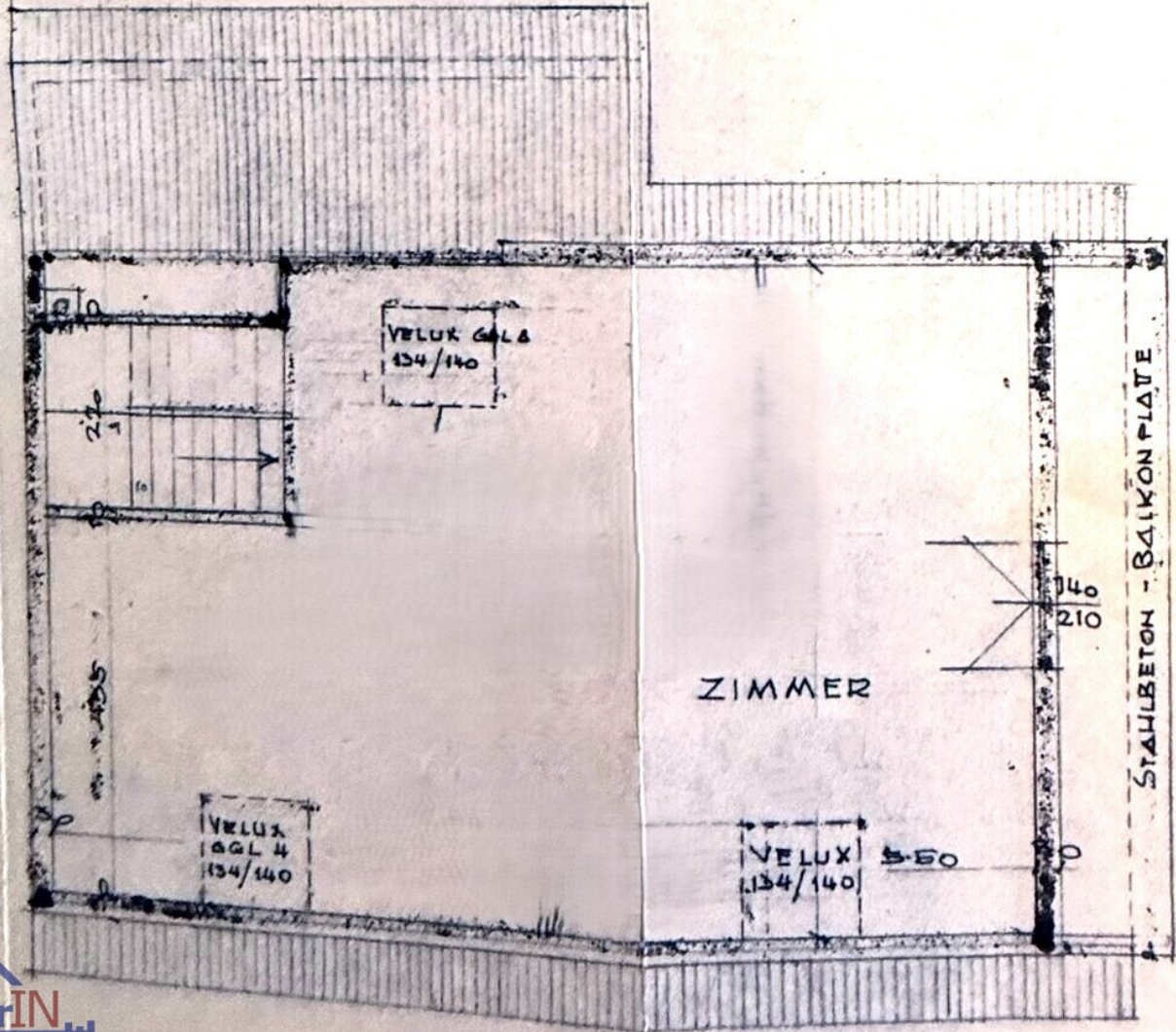


SNITT 2-2





# OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Haus mit Garten – Wohlfühlen in grüner Ruhelage!

Inmitten der idyllischen Ortschaft **3462 Hippersdorf** erwartet Sie dieses charmante **Einfamilienhaus** mit viel Platz zum Leben, Entspannen und Genießen. Auf einer **Gesamtfläche von ca. 435 m² (laut Grundbuch)** bietet das Haus ein behagliches Wohnambiente – naturnah und familienfreundlich.

## Raumaufteilung & Ausstattung:

Das Haus überzeugt durch eine **durchdachte Aufteilung** auf mehreren Ebenen:

- **Erdgeschoss:** Geräumiger Wohn-Essbereich , Schlafzimmer ideal für entspannte Abende.
- **Dachgeschoss:** Ausgebaut und vielseitig nutzbar – als Schlafzimmer, Büro oder Rückzugsort.
- **Keller:** Praktischer Stauraum oder Platz für Hobbys und Hauswirtschaft.

Die Beheizung erfolgt über eine **elektrische Heizung**; der platz für Holzofen sorgt zusätzlich für angenehme Wärme und eine wohnliche Atmosphäre.

## Weitere Highlights:

- **Großzügiges Nebengebäude** mit Garage, Carport für zwei Autos sowie einem separaten Geräteraum – ideal für Gartenfreunde, Hobbyhandwerker oder zur Lagerung.
- **Grünes Wohnumfeld** in ruhiger Lage – perfekt für alle, die die Natur und Erholung schätzen.

## Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,



3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap