

# **Wasserstraße - renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Garage**



**Objektnummer: 6876/1547**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 263,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,90
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8  
1190 Wien

T +43 664 417 417 9



















Deutsche  
Vermögensberatung

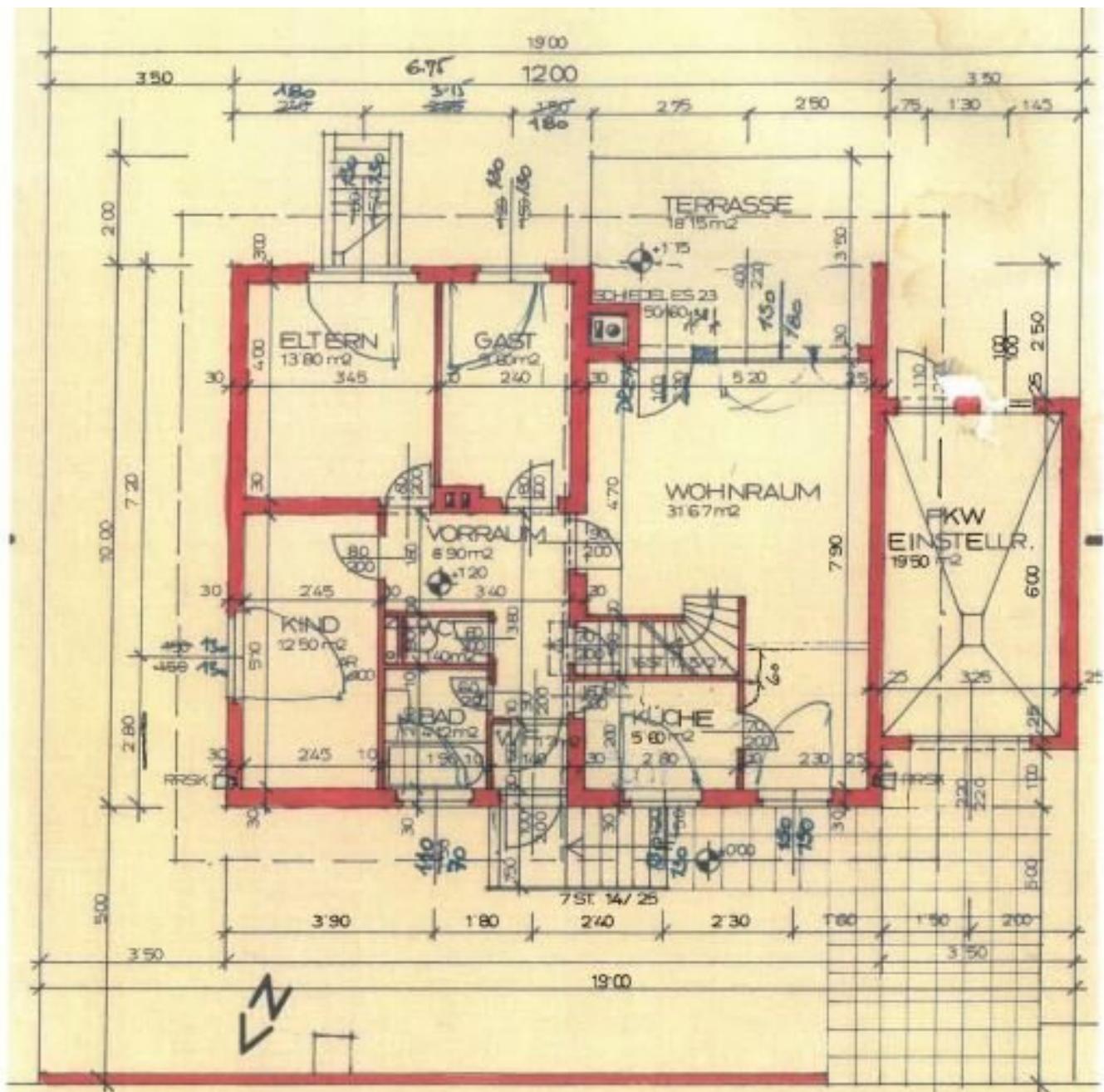
*Früher an Später denken.*

# Ich unterstütze Sie mit flexiblen Finanzierungskonzepten.

**Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.**

Regionaldirektion  
**Michael Binder-Seemann**  
Vermögensberater und Versicherungsagent  
0676 88400 2604

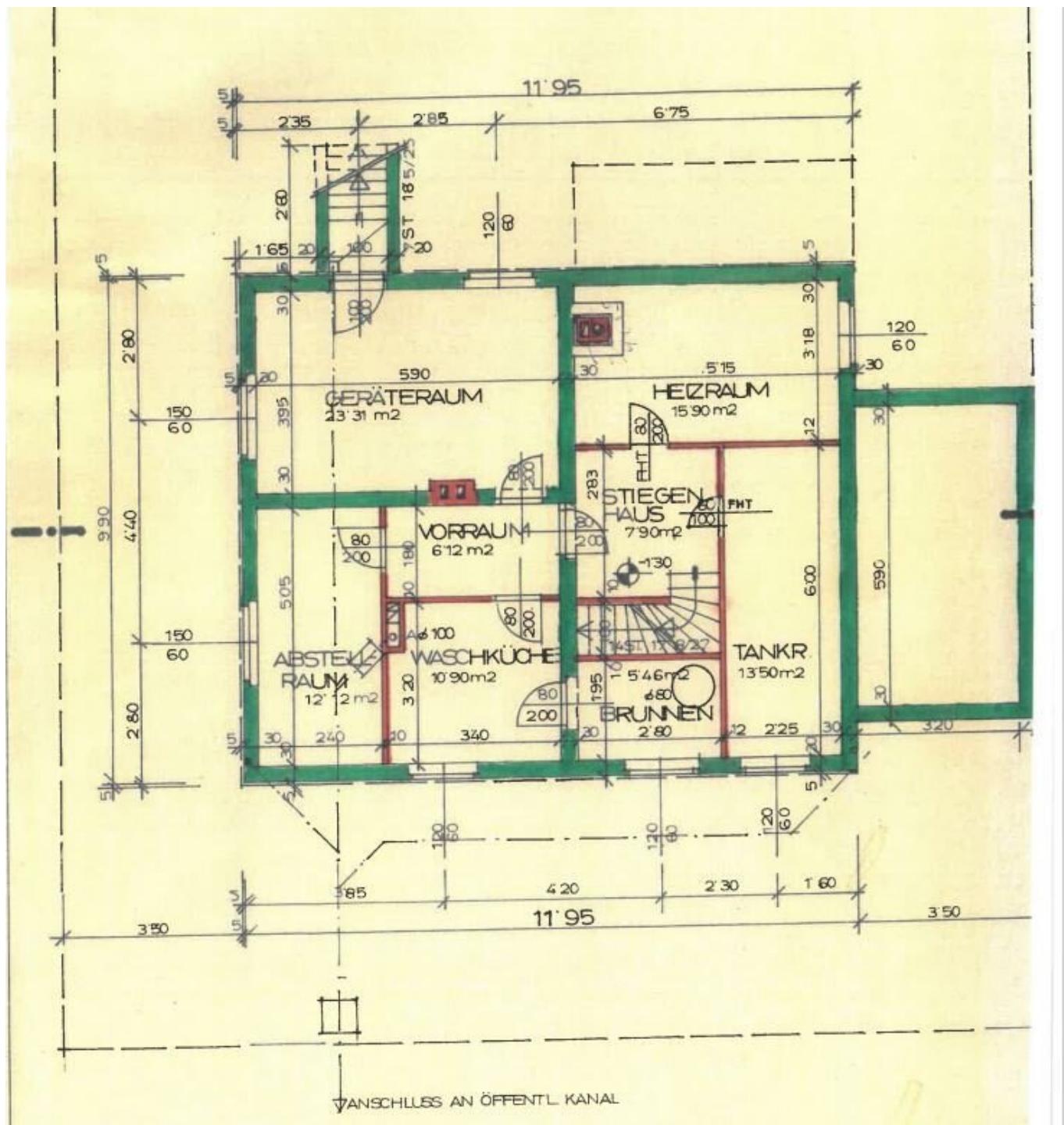


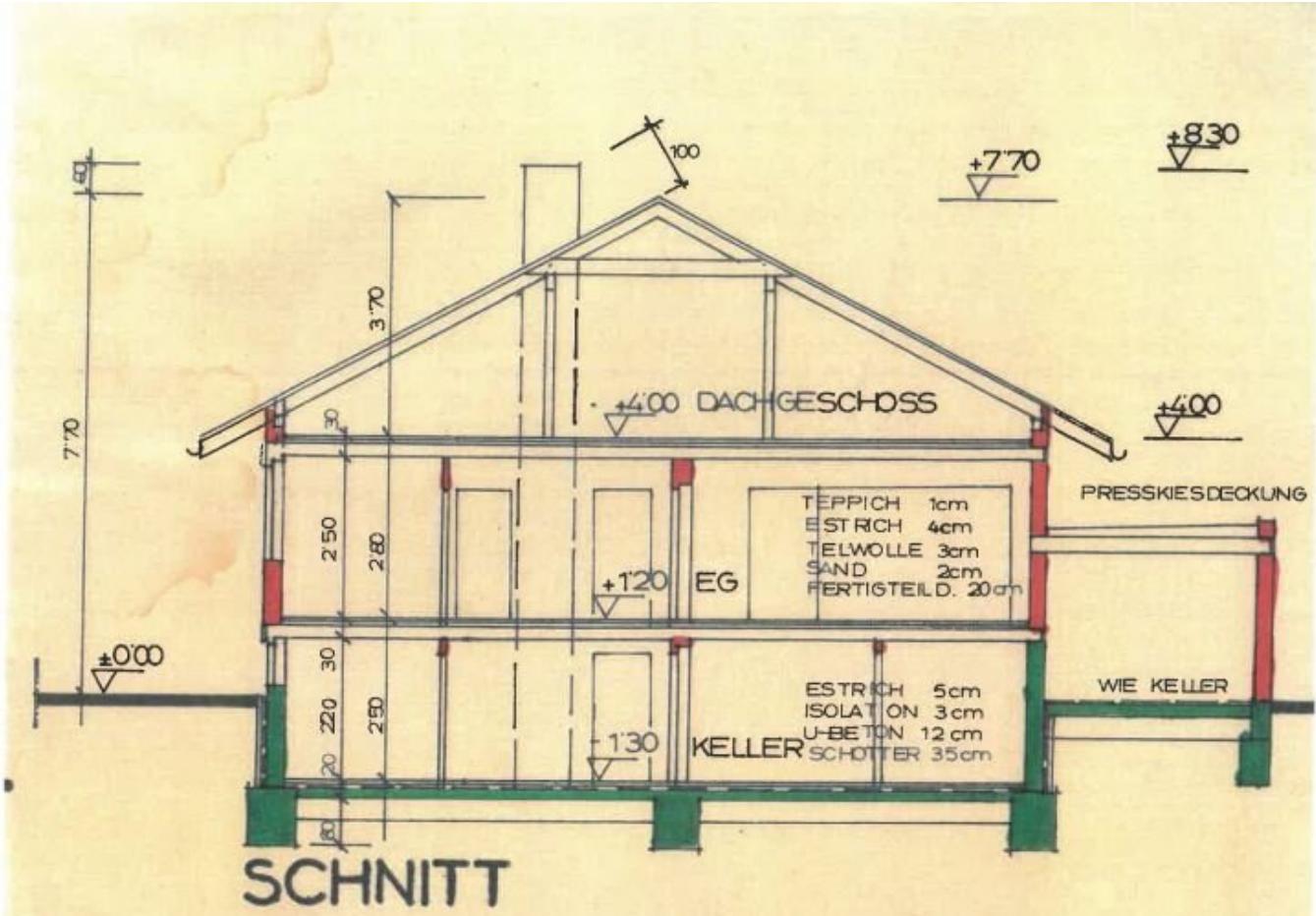


## ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE 87,59m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 760'00 rr  
 VERBAUTE FLÄCHE 142'75 rr  
 UMBAUTER RAUM 74'510 rr





# Objektbeschreibung

2483 Ebreichsdorf - Wasserstraße

sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Garage und Rohdachboden zu verkaufen,

ca. 88,00m<sup>2</sup> Wohnfläche (eine Ebene im EG) zzgl. 18,15m<sup>2</sup> Terrasse,

weiters verfügt die Liegenschaft noch zzgl. über einen Keller (mit direktem Zugang zum Garten), einen Rohdachboden und eine Garage,

Grundstücksfläche: ca. 760,00m<sup>2</sup>

## **EG: ca. 88,00m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Zugang zum Rohdachboden, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, separate Einbauküche, Vorzimmer,

es sind alle vier Zimmer vom Vorzimmer aus zentral begehbar,

Bad mit Dusche und Fenster,

separates WC,

Gasetagenheizung,

die aktuellen Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Abfall und Kanalbenützungsgebühr) belaufen sich auf € 329,30 brutto/Quartal,

das Einfamilienhaus kann ab sofort übergeben werden,

das angrenzende Grundstück (Grundstücksfläche: ca. 760m<sup>2</sup>) kann gemeinsam mit dem Einfamilienhaus erworben werden (die Aufschließungskosten wurden bereits bezahlt),

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder [michael.binder-seemann@dvag.at](mailto:michael.binder-seemann@dvag.at)

Kaufpreis: € 495.000,00

## **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap