

**+ Ideal für Jung und Alt + leicht leistbares, Neuwertiges
und lichtdurchflutetes Reiheneckhaus in Guntersdorf: 3
Zimmer, Garten & Terrasse, Küche, 2 Bäder und 2
Abstellräume für 199.000 €! +**



Objektnummer: 1587/64861

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2042 Guntersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Nutzfläche:	112,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

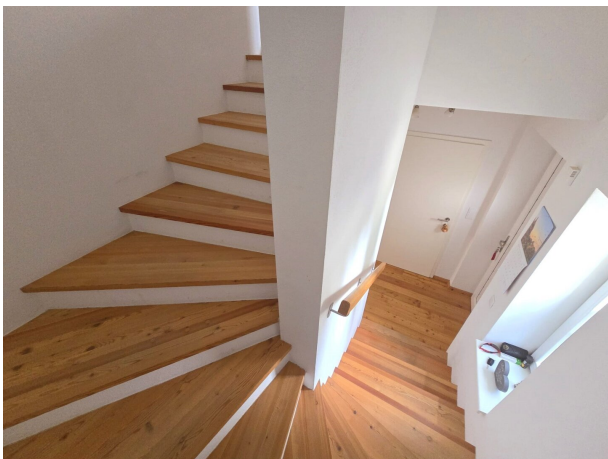






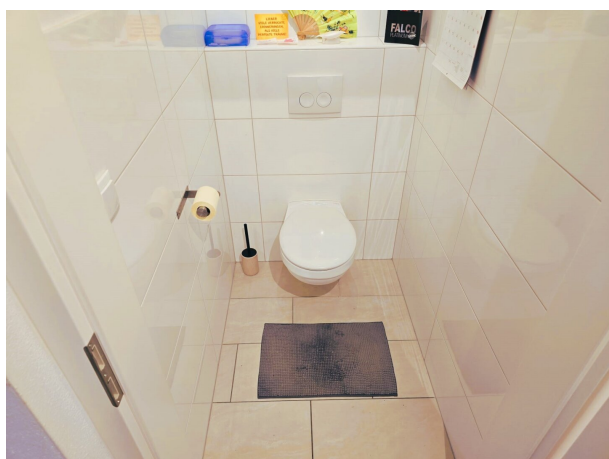


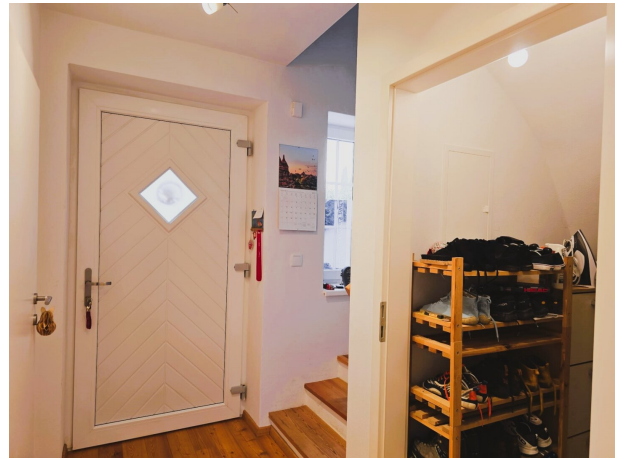












Objektbeschreibung

Guntersdorf ist eine Marktgemeinde mit 1157 Einwohnern im Bezirk Hollabrunn. Dieses charmante Reiheneckhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und ländlicher Idylle. Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 199.000,00 € eröffnet sich Ihnen hier die Möglichkeit, ein neuwertiges Eigenheim zu erwerben, das keine Wünsche offenlässt.

Auf einer Fläche von 67 m² erstrecken sich drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Entfaltung bieten. Ob gemütliche Abende im Wohnzimmer, ruhige Stunden im Schlafzimmer oder ein kreatives Arbeitszimmer – hier finden Sie den perfekten Raum für jede Lebenssituation.

Der Außenbereich wird Sie ebenfalls begeistern. Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer eigenen Terrasse oder lassen Sie die Seele im Garten baumeln. Dies ist der ideale Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen, Freunde zu empfangen oder einfach nur die Natur zu genießen.

Das Reiheneckhaus ist folgendermaßen aufgeteilt:

ERDGESCHOSS:

- Wohn/Ess/Küche 22,56 m², viel Licht von Außen, Zugang zur Terrasse und zum südwestlich gelegenen Garten, mit Hochbeet ausgestattet sowie direkter Zugang zur Privatstraße
- 1. Abstellraum 1,93 m², befindet sich neben der Küche, mit Fenster ausgestattet
- Vorraum 3,91 m², mit Parkettboden ausgestattet, Zugang zum Abstellraum unter der Treppe, viele Lagerungsmöglichkeiten
- 2. Abstellraum 2,35 m²
- Bad/WC 2,22 m², mit Fenster, Dusche, WC und Handwaschbecken ausgestattet, verflies

OBERGESCHOSS:

- Vorraum 4,58 m², mit Parkettboden ausgestattet,
- Schlafzimmer 12,85 m², mit Parkettboden ausgestattet
- Kinderzimmer 10,05 m², mit Parkett ausgestattet, mit zwei Fenstern ausgestattet, ein Fenster westlich eines südlich ausgerichtet

- Bad/WC 4,81 m², mit Fenster, Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken ausgestattet, verflies

DACHBODEN: 37,31 m

KELLER: 7,79 m²

GARTEN: 28,73 m²

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Dieses charmante Reiheneckhaus in 2042 Guntersdorf überzeugt durch seine ideale Lage. Nur einen kurzen Spaziergang vom Bahnhof entfernt, genießen Sie beste Anbindungen für Pendler. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Bäckerei für frische Brötchen am Morgen, ab November 2025 öffnet auch eine Billa Filiale in der Nähe, die Polizei für ein sicheres Gefühl und eine Bushaltestelle, die Ihnen zusätzliche Mobilität bietet. Ebenfalls in der direkten Umgebung befinden sich Kindergarten, Volksschule, eine Konditorei, Lebensmittelgeschäft, ein Arzt, ein Tierarzt sowie der S-Bahnhof. Hier wohnen Sie in einem ruhigen Umfeld und profitieren dennoch von einer hervorragenden Infrastruktur.

Dieses Reiheneckhaus ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und Ihr Leben in vollen Zügen genießen können. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Guntersdorf wartet auf Sie!

Kaufpreis: € 199.000,- Geldlasten- und bestandsfrei

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 <5.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <7.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Polizei <1.000m

Post <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap