

# RUHIGES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSER TERRASSE, GARTEN UND GARAGE



Hausansicht

**Objektnummer: 4363**

**Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krautäckergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7301 Deutschkreutz
Baujahr:	1949
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	96,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	971,00 m <sup>2</sup>
Keller:	83,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	435,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	8,98
Kaufpreis:	120.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

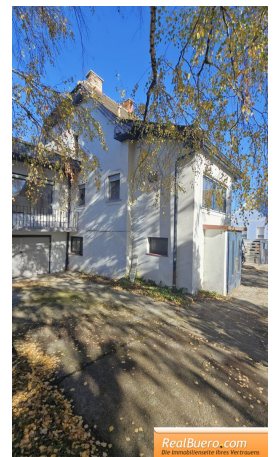
## Ihr Ansprechpartner

### **RealBuero Sabine Steinecker**

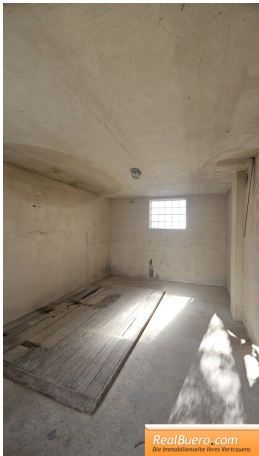
Realbüro Sabine Steinecker  
Kandlgasse 9  
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

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

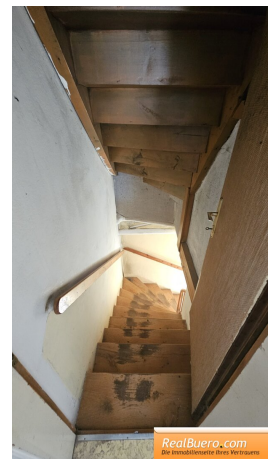




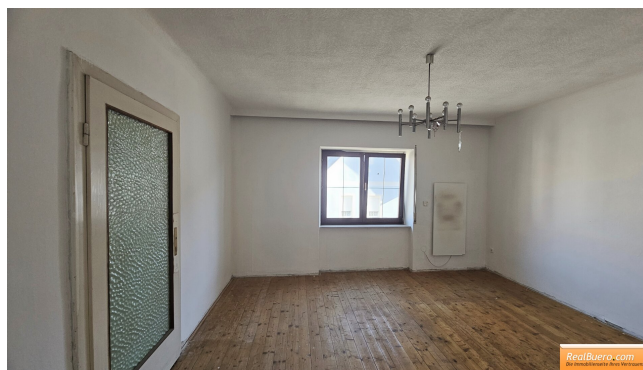


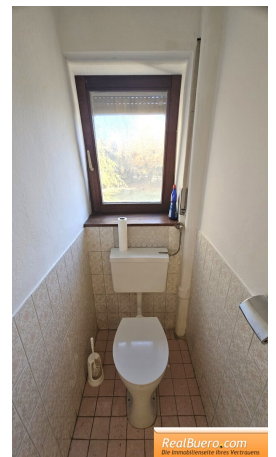
























RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com



RealBuero.com











## Objektbeschreibung

**Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktabgaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.**

**Ruhelage mit Garten und Garage bestehend aus:**

**Erdgeschoß (Nutzfläche laut Einreichplan ca. 96 m2):**

- Veranda / Eingangsbereich
- Vorzimmer / Flur mit Treppenaufgang zum Dachboden ( nicht ausgebaut) sowie Treppenabgang in den Keller
- 4 Zimmer (eines davon müsse man als Küche umbauen)
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, Warmwasserboiler, Fenster
- Toilette mit Fenster
- Ausgang zum Balkon und zur Terrasse

**Kellergeschoß (Nutzfläche laut Einreichplan ca. 83 m2):**

- Vorraum / Eingangsbereich von der Hausaußenseite
- 1. Kellerraum mit Handwaschbecken und einem Kachelofen sowie den Treppenaufgang in den Wohnbereich
- 2 weitere Kellerräume
- 4. Kellerraum ist Küche mit Spüle und Elektroherd und Speis

**Dachboden:**

- ist nicht ausgebaut

**Sonstiges (Nutzfläche laut Einreichplan ca. 37 m2):**

- Garage & 1 Nebengebäude mit 2 Räumen befinden sich unterhalb des Zubaus

**Bestimmungen & Sonstiges:**

- Bauland-Wohngebiet, Bebauungsweise halboffen, geschlossen / max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes: 50% / Gebäudehöhe maximal 8m / Firsthöhe maximal 11,5m / Straßenfluchtlinie im Süden 5m
- Im digitalen System des Altlastenatlas ist die Liegenschaft nicht verzeichnet
- Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal,
- Baujahr ca. 1946, Zubau erfolgte 1978, Sanierungsmaßnahmen am Objekt sind notwendig
- Beheizung im Wohnbereich ist mit Infrarotpaneele & Elektroradiatoren. Im Keller befindet sich ein Kachelofen
- Die Nutzflächen wurden von den Einreichplänen entnommen

Nachdem Sie uns für das vorzeitige Tätigwerden beauftragt haben, stellen wir Ihnen gerne folgende Unterlagen zur Verfügung: Energieausweis, Kaufvertrag, Grundbuchauszug, Flächenwidmungsplan, Unterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde, Kataster,



### **Zusatzangebot:**

- **bei Interesse wäre vorab auch eine Videopräsentation der Wohn- und Kellerfläche möglich**

**Mindestverkaufspreis:** € 120.000.- (Angebote können nach erfolgter Besichtigung abgegeben werden). **Ein Finanzierungsvorbehalt ist nicht möglich.** Die Verkäuferseite behält sich vor, Angebote **einmalig** nachbessern zu lassen.

### **Nebenkosten:**

- Vermittlungsprovision 3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abwicklung vom Notar Mag. Martin Sonnleitner erfolgt. Für Errichtung des Kaufvertrages, steuerliche Abwicklung, Übernahme der Kaufpreistreuhandschaft, Durchführung im Grundbuch wird ein Honorar in der Höhe von 2,4 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. und Barauslagenersatz von rund € 180.- berechnet werden
- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grundsteuer Vorschreibung von der Gemeinde: € 44,70
- Kanalbenutzung Quartalsvorschreibung (1.1-31.3.2025) von der Gemeinde brutto: € 113,14

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com):  
[www.realbuero.com](http://www.realbuero.com)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap