

## leistbarer Familienraum in Gösting - Nähe Zistersdorf



Ansicht

**Objektnummer: 960/73865**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Gösting
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	288.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

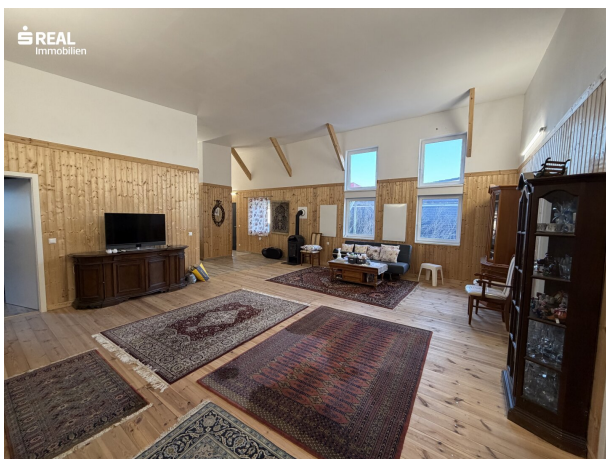
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

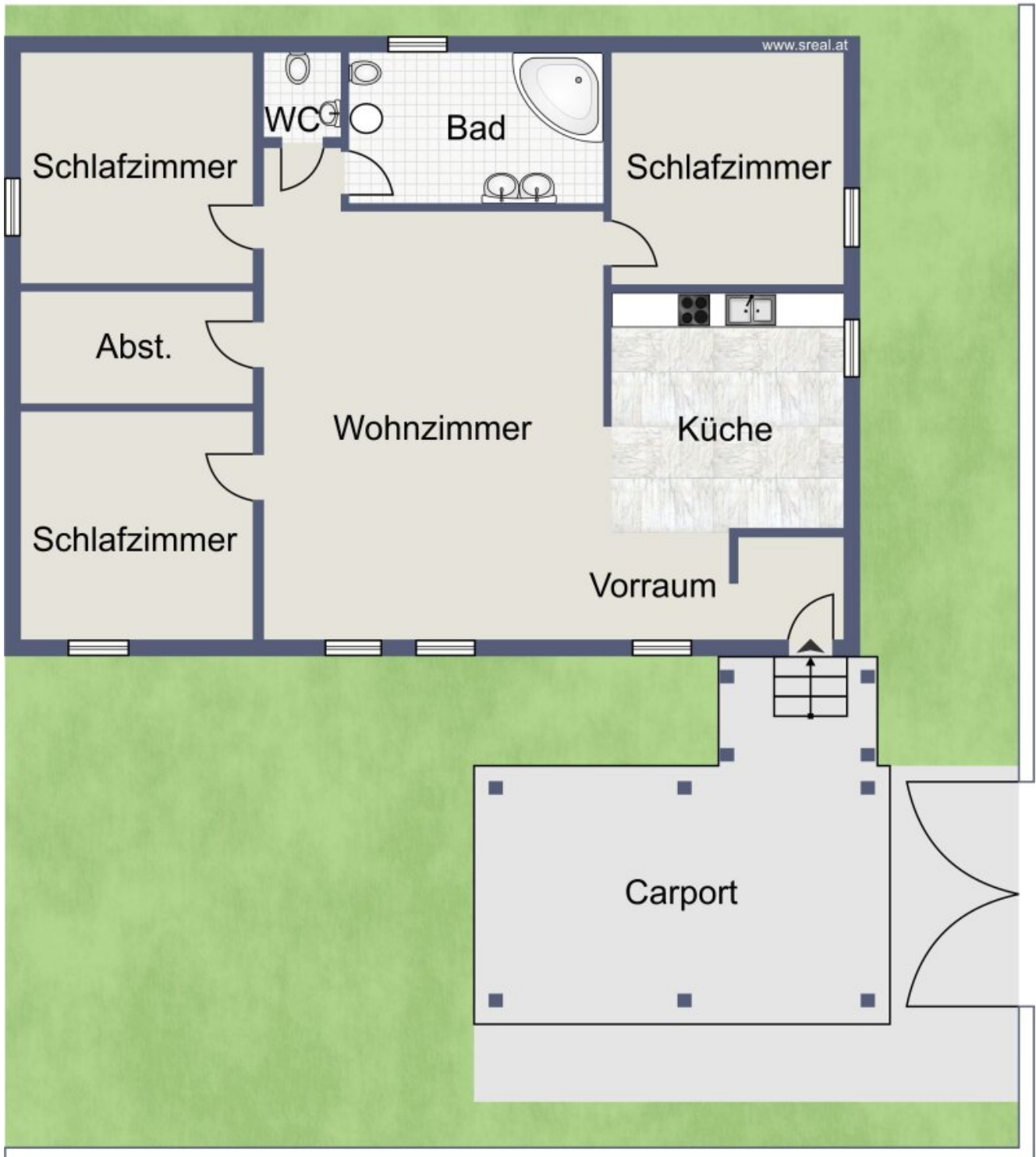












Planskizze



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Gösting, Niederösterreich! Diese charmante Immobilie bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Mit einem Kaufpreis von nur € 288.000,00 haben Sie die Chance, ein kleines Stück vom Glück zu erwerben.

Das Haus erstreckt sich über großzügige ca. 142 m<sup>2</sup> Nutzfläche und verfügt über 4 helle und freundliche Zimmer, die nach Ihren individuellen Vorstellungen gestaltet werden können. Obwohl das Objekt bezugsfertig ist, eröffnet es Ihnen die Möglichkeit, es ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten und in ein modernes Wohnparadies zu verwandeln.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist der weitläufige ca. 521 m<sup>2</sup> große Garten am Ende einer Sackgasse, der nicht nur Raum für entspannende Stunden im Freien, sondern auch Platz für Ihre kreativen Ideen bietet. Ob Sie einen Gemüsegarten anlegen oder eine gemütliche Sitzecke schaffen möchten – hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt.

Der Blick auf die umliegende grüne Landschaft ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Genießen Sie die Ruhe und die Natur in Ihrem neuen Zuhause und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich. Die Lage in Gösting bietet Ihnen nicht nur eine angenehme Wohnqualität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die nächst gelegene Ortschaft Zistersdorf. So genießen Sie die Vorteile einer ländlichen Idylle, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

In der Immobilie erwartet Sie folgende Raumaufteilung im Erdgeschoß:

- Vorraum ca. 7,81 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 47,55 m<sup>2</sup> mit einem Schvedenofen, der für wohlige Wärme sorgt
- Küche ca. 16,42 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>
- Arbeits- oder Gästezimmer ca. 16 m<sup>2</sup>

- Kinderzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>
- Bad mit 2 Waschbecken, einer Walk-in-Dusche, Waschmaschinenanschluss, WC sowie Fenster ca. 11,70 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC mit Handwaschbecken ca. 2,10 m<sup>2</sup>
- Technikraum, kann auch als Abstellraum mitverwendet werden ca. 8 m<sup>2</sup>

Geheizt wird mittels Holz-Schwedenofen und Elektropanelen.

Ein überdachter Eingangsbereich und ein Autoabstellplatz runden das Angebot ab.

**Hard Facts:**

- großer Garten
- Sackgasse, Verkehrsberuhigt, Umkehrplatz
- Raumhöhe 2,80 m
- Stellplätze
- großzügige Wohnküche und helle, sonnendurchflutete Räume
- Carport
- Walk-in-Dusche

Flächenwidmung: Bauland/Wohngebiet Bebauungsvorschriften: offen/BKL I; II

**Freizeitgestaltung ist durch zahlreiche Rad- und Wanderwege, Fußball- Tennisclub, Kultur, Winzer etc. gegeben. Es macht Spaß in der Nähe von Zistersdorf zu Leben - hohe Lebensqualität!**

Freue mich auf Ihre Anrufe unter **M +43 664 8385891** oder **E-Mail an [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at)** und ein Kennenlernen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m



Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.