

**++ Schnäppchen +Leistbares Wohnglück + Kamin + 4 Zimmer + extra große Küche + 536m<sup>2</sup> Grundstück + Gute und absolute Ruhelage ++**



**Objektnummer: 1587/64973**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2571 Altenmarkt an der Triesting
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 283,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,27
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Altenmarkt an der Triesting! Diese charmante Immobilie bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, die eigene Wohnträume zu verwirklichen und ein Eigenheim nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Das Haus ist massiv gebaut und bietet Ihnen eine solide Basis, um die Renovierungsarbeiten nach Ihrem Geschmack durchzuführen.

Das Haus wird an der Nordseite über 7 Stufen und einer Veranda-Windfang betreten.

## **Das Erdgeschoss besteht aus folgende Räumen:**

Veranda -Windfang: Bodenfliesen

Vorraum, Stiegenhaus: Bodenfliesen

Badezimmer/WC: Bodenfliesen, Dusche, Handwaschbecken

Küche: Laminatboden, Einbauküche

Wohnzimmer: Parkettboden. Im Wohnzimmer ist Ein Ofen für Brennstoffe.

1.Schlafzimmer: Parkettboden

Garage 14m<sup>2</sup>

## **Das Dachgeschoss ist über eine halbgewendelte Holzstiege zugänglich und besteht aus folgenden Räumen:**

Vorraum und Zimmer : Kunststoffbodenbeleg

Zimmer: Kunststoffbodenbeleg. Ausgang zum Balkon . Der Balkon ist aus Holz mit Holzgeländer.

Bodenraum,

Schranksraum

**Der Keller ist über eine viertelgewendelte betonstiege erschlossen und besteht ausfolgenden Räumen:**

Vorraum: Betonboden

3 Kellerräume: Betonboden

Das Haus hat Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1998.

**Lage/Infrastruktur:**

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Altenmarkt an der Triesting ist eine ruhige Gemeinde, die Ihnen dennoch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet. Mit dem Bus gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte und Dörfer. Für Familien ist die Nähe zu Schule und Kindergarten ein großer Pluspunkt, ebenso wie die Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Ein Supermarkt ist nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen den Alltag erleichtert.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um in eine Immobilie mit viel Potenzial zu investieren! Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und dem b

**Kaufpreis: € 259.000,- 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.

esonderen Flair dieser Immobilie überzeugen. Ihr Traumhaus in Altenmarkt an der Triesting wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap