

**leistbarer Familientraum in Roggendorf - Ihr neues zu
Hause auf ca. 704 m² zum Top-Preis**



Straßenseite

Objektnummer: 960/73867

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3730 Roggendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	115,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 51,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

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

T +43 (0)5 0100 - 26220



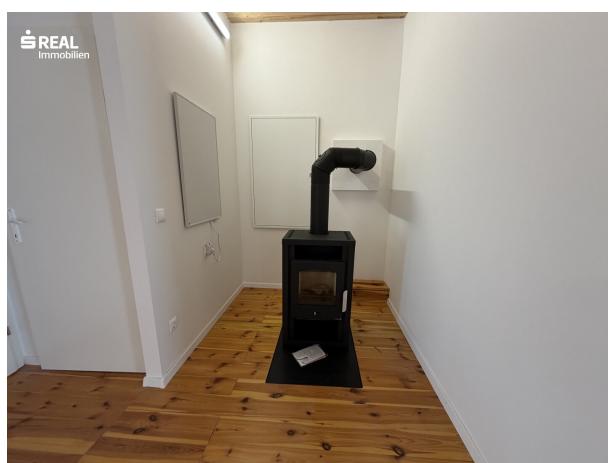
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





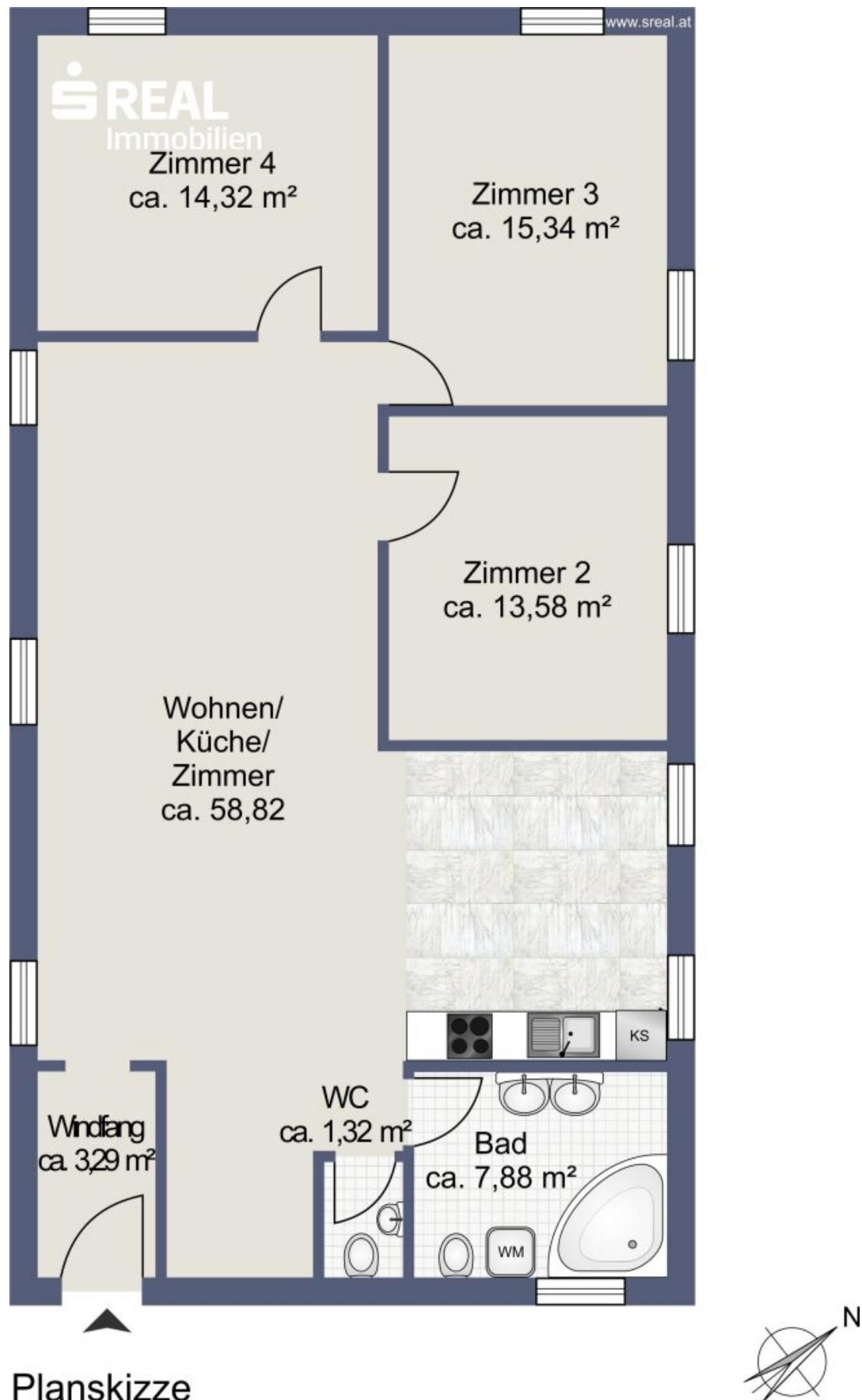












Objektbeschreibung

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

Mit einem Kaufpreis von nur € 190.000,00 haben Sie die Chance, ein kleines Stück vom Glück zu erwerben.

Das Haus erstreckt sich über großzügige ca. 115 m² 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. 704 m² große Garten mit Blick über die unendlichen Weiten des Weinviertels, 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 Roggendorf bietet Ihnen eine angenehme Wohnqualität. In ca. 6 Autominuten gelangen Sie in die nächst größere Ortschaft Pulkau, mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen etc.. 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:

- Vorzimmer ca. 3,29 m²
- Wohnküche ca. 58,82 m² mit einem Schwedenofen, der für wohlige Wärme sorgt
- Schlafzimmer ca. 14,82 m²
- Arbeits- oder Gästezimmer ca. 15,31 m²
- Kinderzimmer ca. 13,68 m²



- Bad ca. 7,88 m² mit Eckbadewanne und 2 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, WC sowie Fenster
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Technikraum, kann auch als Abstellraum mitverwendet werden

Geheizt wird mittels Holz-Schwedenofen oder Elektropanelen.

Ein überdachter Eingangsbereich, der einen Autoabstellplatz beinhaltet und eine gesonderte Fläche für weitere Vehikel runden das Angebot ab.

Hard Facts:

- großer Garten
- verkehrsberuhigt
- Raumhöhe 2,80 m
- 2 Stellplätze
- Carport
- großzügige Wohnküche und helle, sonnendurchflutete Räume
- Eckbadewanne
- elektrisches Einfahrtstor



Freizeitgestaltung ist durch zahlreiche Rad- und Wanderwege, Fußball- Tennisclub, Kultur, Winzer etc. gegeben. Es macht Spaß im Pulkautal zu Leben - hohe Lebensqualität!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3140146?accessKey=699b>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Freue mich auf Ihre Anrufe unter **M +43 664 8385891 oder E-Mail an 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 <4.000m

Klinik <3.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <7.500m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN