

**klein, fein & sofort bezugsbereit – perfekt für Singles oder
Paare**



Garten

Objektnummer: 960/74856
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2145 Hausbrunn
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	56,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 154,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	119.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

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

T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649





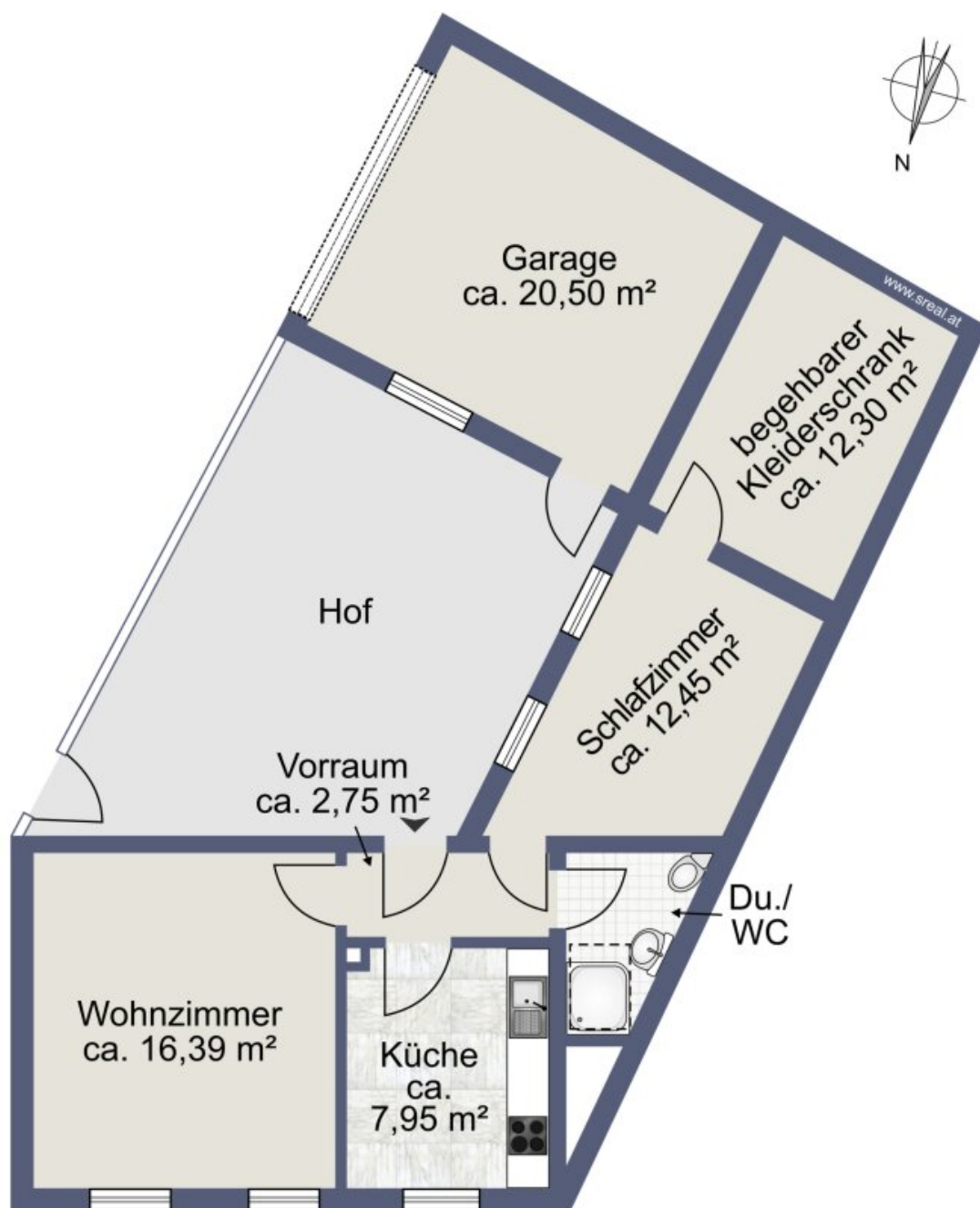




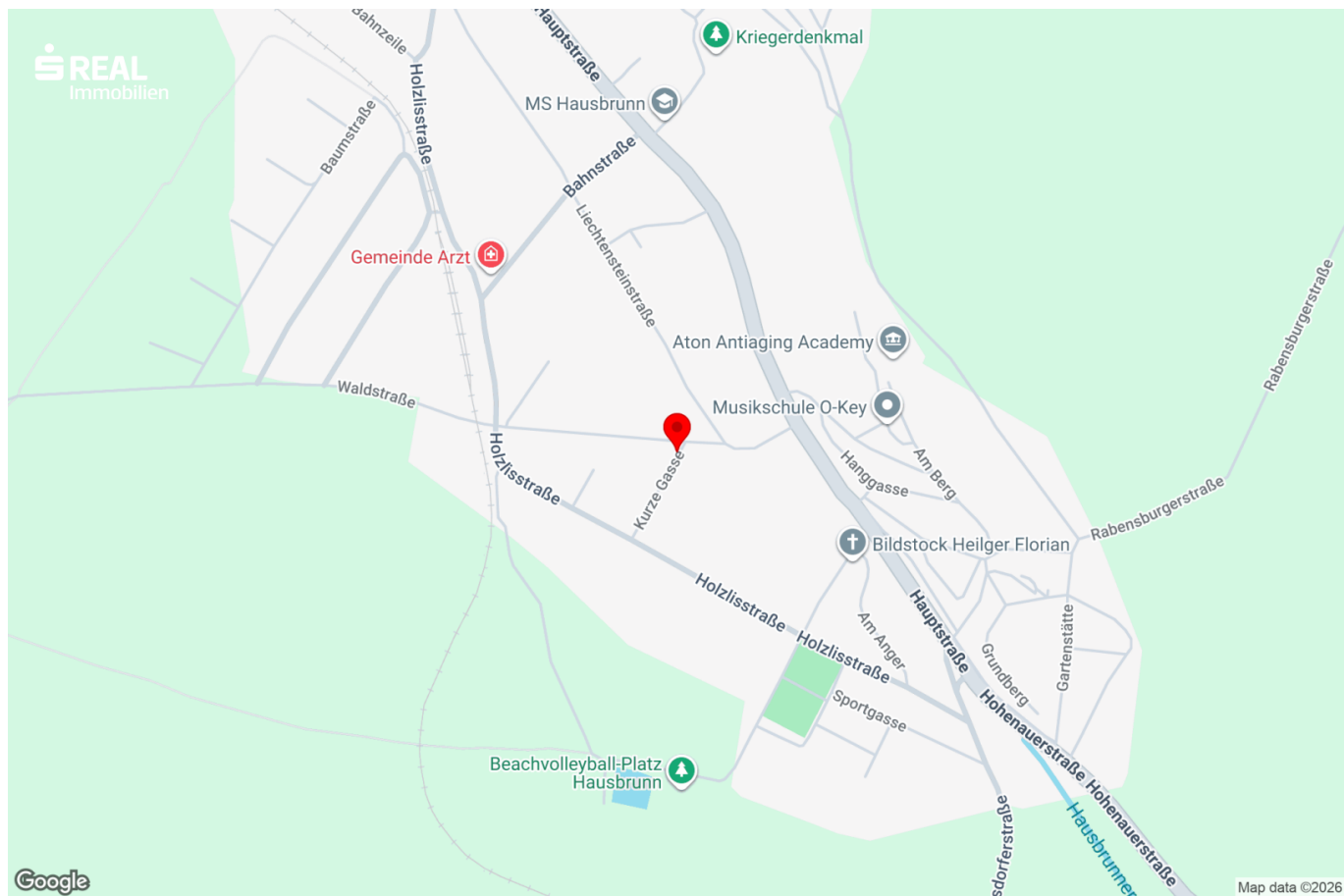








Skizze Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hausbrunn. Dieses charmante, gepflegte Haus überzeugt durch seinen gut erhaltenen Zustand und bietet auf **ca. 60 m² Wohnfläche** ein ideales Umfeld zum Wohlfühlen.

Mit **zwei** großzügigen **Zimmern** eignet es sich hervorragend für **Singles, Paare** oder **kleine Familien**, die ein **gemütliches** und zugleich **funktionales Zuhause** suchen.

Raumaufteilung:

- einladender **Eingangsbereich**
- **Wohnzimmer** mit angenehmer Wohnatmosphäre
- **separate Küche** mit **Essbereich** inklusive voll ausgestatteter **Einbauküche** inkl. sämtlicher Geräte
- **Badezimmer** mit Waschbecken, Dusche und Toilette
- ruhiges **Schlafzimmer** mit direkt angrenzendem, großzügigem **begehbarem Kleiderschrank**

Weitere Highlights:

- **Garage** für komfortables und sicheres Parken inkl. kleiner **Werkstatt**
- idyllischer **Innenhof** mit kleinem **Gartenanteil** sowie **Terrasse** inklusive neuer Markise
- angenehme **Fußbodenheizung** im gesamten Haus/zentral gesteuerte **Gasheizung**

Im **Jahr 1997** wurde das Haus **umfassend generalsaniert** (u. a. Leitungen, Elektrik, Dach, Fußbodenheizung, Fenster sowie Zubau) und präsentiert sich nach wie vor in einem **äußerst**

gepflegten Zustand.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147641?accessKey=69f6>

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

Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage in Hausbrunn und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine entspannte Wohnumgebung schätzen. Eine **Busverbindung** sorgt für eine **gute öffentliche Anbindung** an die umliegenden Orte wie **Mistelbach** und **Hohenau**.

Im Ort selbst stehen ein **Arzt** mit **Hausapotheke** sowie eine **Fleischerei** und mehrere **Selbstbedienungskühlschränke** mit **regionalen Produkten** zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Banken und diverse Dienstleistungen sind in den umliegenden Gemeinden bequem erreichbar.

Die gelungene Kombination aus **ruhiger, naturnaher Lage** und **solider Verkehrsanbindung** macht diesen Standort **besonders attraktiv**.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 entfallen beim Eigenheimerwerb vorübergehend die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren. **Diese Begünstigung ist jedoch befristet und läuft mit 30.06.2026 aus**, wodurch aktuell noch eine Ersparnis von **1,1 % (Eigentumseintragung)** und **1,2 % (Pfandrechteintragung)** des **Kaufpreises** möglich ist.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank &

Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

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.