

**Charmantes Einfamilienhaus in Großhofen mit Garten,
Terrasse, 4 Zimmer, unterkellert**



Drohnenansicht

Objektnummer: 6547/4289

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2282 Großhofen
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,68 m ²
Nutzfläche:	167,36 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	49,68 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

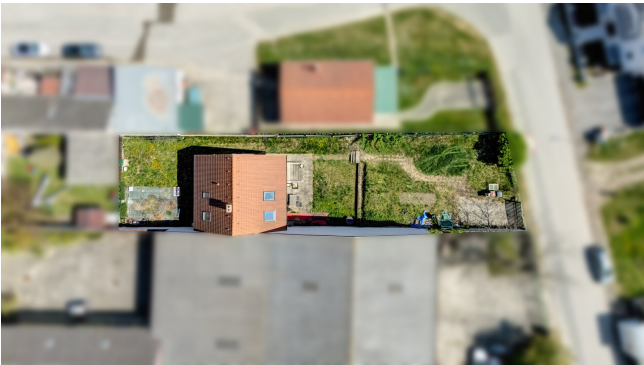
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG

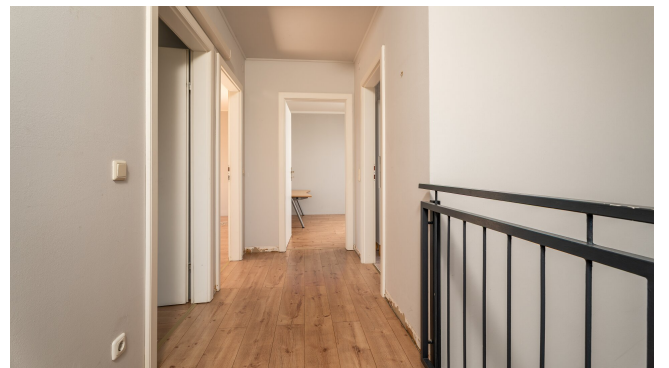
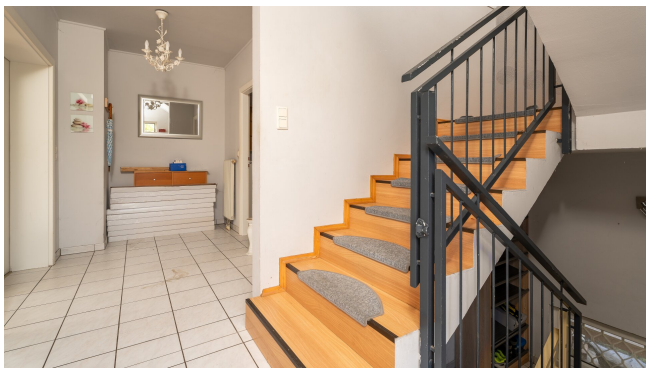








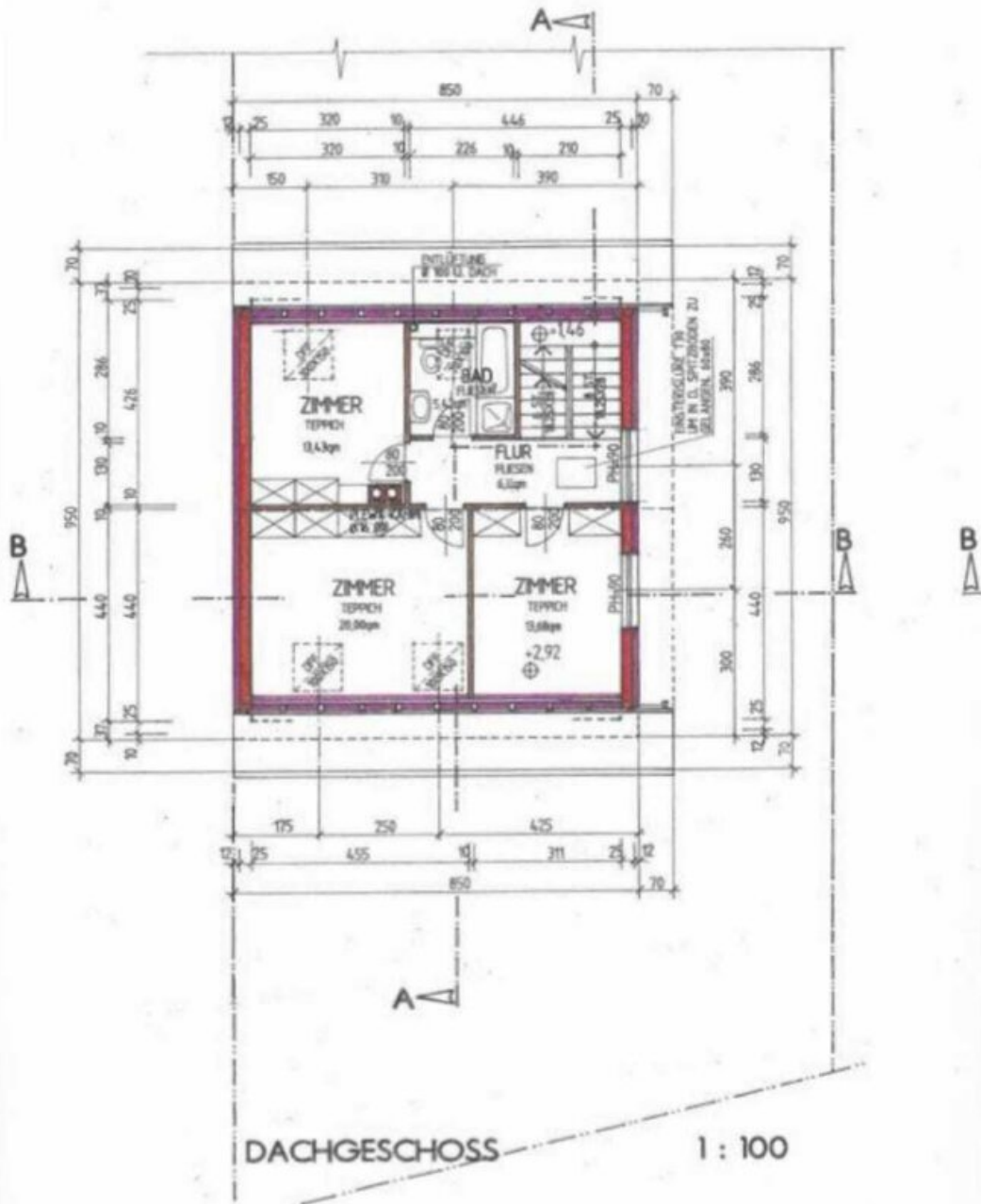




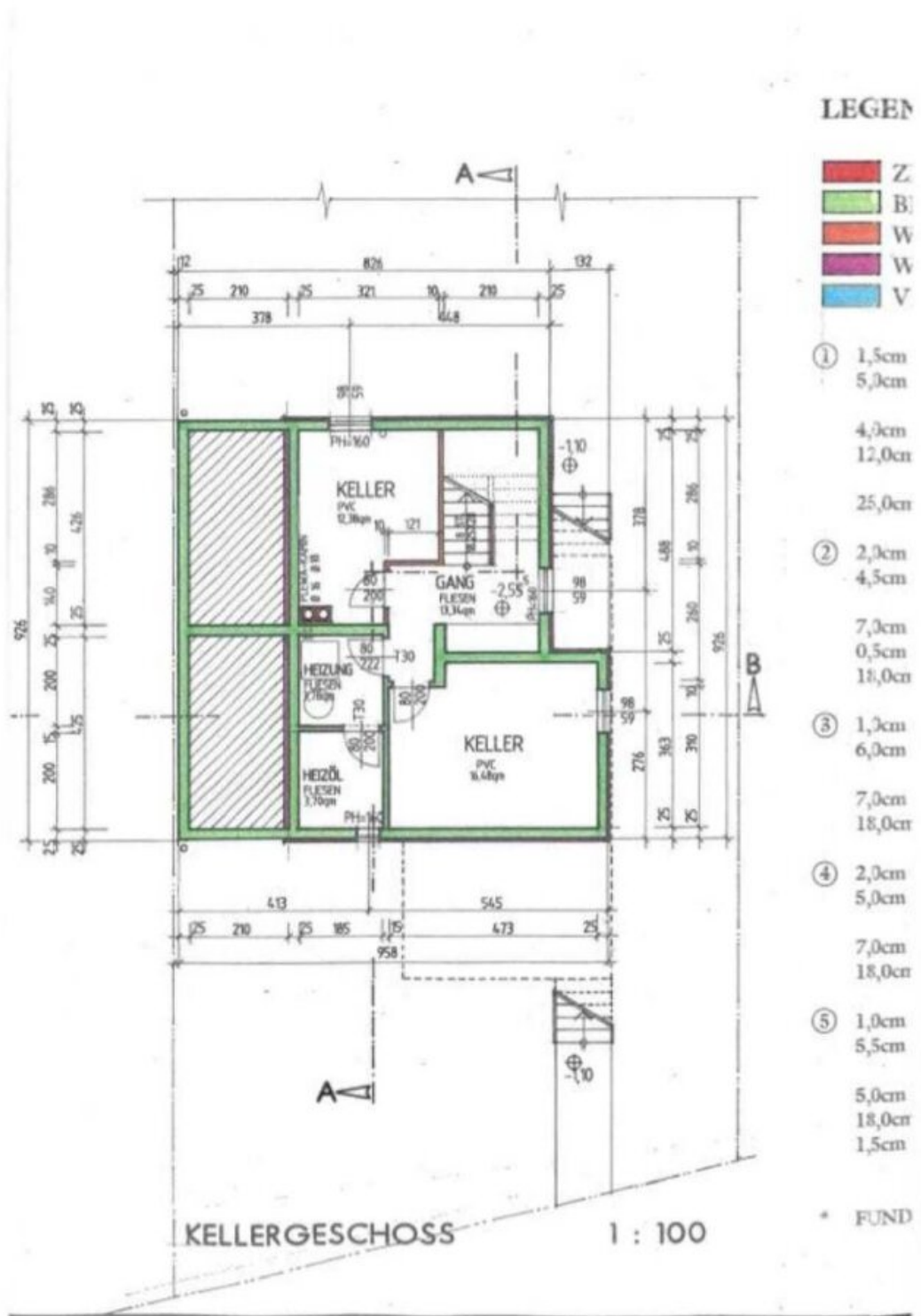




DACHGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage, nahe zu Wien

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Einfamilienhaus**
- Baujahr 1998 - gepflegter Zustand
- **Wohnfläche** von rund **117,68**
Erdgeschoß: Windfang, Diele, Abstellraum, Bad mit Dusche und WC, Wohnküche (Ausgang auf die Terrasse)
Obergeschoß: Flur, Bad mit WC, 3 Zimmer
- **Kellergeschoß mit rund 49,68 m²**
Vorraum, Technikraum, Abstellraum, 2 weitere Räumlichkeiten
- **Grundstücksfläche** rund **592 m²**
- **Terrasse** rund 20 m²
- **Ölheizung**
- **teilweise manuelle Außenjalousien**
- **Klimaanlage in 2 Zimmern**

- **Fliesen in den Nassräumen, Fliesen, Parkett, Laminat in den Wohnräumen**

Verfügbar: nach Rücksprache

Die ausführliche Beschreibung:

In einer Einfamilienhausgegend in 2282 Großhofen liegt dieses Einfamilienhaus mit einem idyllischen Garten.

Durch den Windfang (rechterhand Stiegenauf/abgang) gelangen Sie in das Vorzimmer. Im Vorzimmer angekommen - steht Ihnen rechterhand ein Abstellraum sowie ein Bad mit WC und Dusche zur Verfügung. Linkerhand gelangen Sie in die Wohnküche von welcher Sie weiters auf die Terrasse und in den Garten gelangen.

In Obergeschoß, stehen Ihnen 3 Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlafzimmer) sowie ein angrenzendes Bad mit Wanne und WC zur Verfügung.

Im Kellergeschoß können Sie Ihrer Phantasie freien Lauf lassen.

2 Räumlichkeiten welche Sie nach Belieben nutzen können sowie ein Technikraum und ein Abstellraum ist im Kellergeschoß situiert.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Ölheizung

Verkehrsanbindung:

Mit dem **Auto ist die Autobahn A23 (Gewerbepark Stadlau) in etwa 17 Minuten**

erreichbar.

Regionalbus 554: Wien Leopoldau (U1 Anbindung) - Deutsch Wagram Bahnhof - Großhofen Landesstraße - Orth an der Donau

Regionalbus 551: Großenzersdorf - Großhofen Landesstraße - Gänserndorf Busbahnhof

Regionalbus 540: Wien Aspern Nord (U2 Anbindung) - Großhofen Landesstraße - Lasseer - Schloßhof

Infrastruktur:

Der Standort bietet eine idyllische Umgebung. **In den Nachbarortschaften stehen Ärzte, Kindergärten, Schulen und Nahversorger zur Verfügung.**

Gewerbepark Stadlau mit allen Geschäften für den täglichen Bedarf ist rund 17 Autominuten entfernt.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <1.500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <6.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <9.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap