

Charmantes Einfamilienhaus mit Pool, Garage & Fußbodenheizung in Hausbrunn



Objektnummer: 1587/65017

Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2145 Hausbrunn
Baujahr:	1950
Wohnfläche:	112,50 m ²
Nutzfläche:	205,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	249.900,00 €
Provisionsangabe:	

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
F +43 1 810 07 33 24







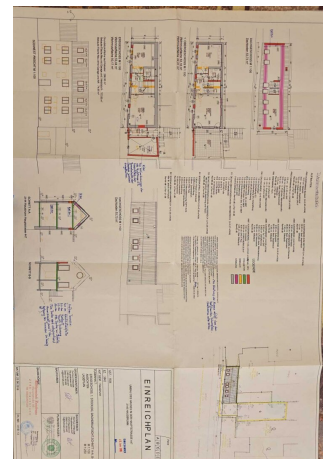








Paris	
A	B
C	D
E	
EINREICHPLAN	
UMBAU DES HAUSES IN DER HAUPTSTRASSE 447 2145 HAUSBRUNN	
EINGESAMMELT 13. Juni 2016	
GST.: 1834	
EZ.: 3842	
KAT.GEM.: Hausbrunn	
PLANINHALT ERDGESCHOSS, 1. STOCKDG, DACHDRAUFSICHT, SCHNITT A-A, B-B ANSICHTEN LAGEPLAN	
M 1:100 M 1:250	
GRUNDEIGENTÜMER: Dorothea Ortstadel Hauptstrasse 447 2145 Hausbrunn 0662 41 06 842 info@ortstadel.com	BAUVERBER: Dorothea Ortstadel Hauptstrasse 447 2145 Hausbrunn 0662 41 06 842 info@ortstadel.com
BAUFÜHRER:	PLANVERFASSEN: Dr. Ing. Jochen ...
BAUREHÖRDE: Marktgemeinde Hausbrunn Hauptstrasse 92 2145 Hausbrunn Tel. 0662 890 100	...
DATUM: 23.06.2016	PL.NR.: 01/E1 13





Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in 2145 Hausbrunn, Niederösterreich, besticht durch seine sonnige Südwest-Ausrichtung.

Das Haus wurde 2016 von Grund auf saniert und energetisch optimiert. Die **12 cm starke Fassadendämmung** sorgt in Kombination mit der modernen **Elektrowärmepumpe** und der **Fußbodenheizung** für ein angenehmes Raumklima bei niedrigen Energiekosten.

Das Herzstück des Außenbereichs ist die **großzügige, überdachte Terrasse**. Von hier aus genießen Sie **direkten Zugang zum Swimmingpool**, was an heißen Sommertagen für Urlaubsfeeling im eigenen Garten sorgt. Die kompakte Grundstücksgröße von 256

ist ideal für alle, die sich einen privaten Rückzugsort mit Pool wünschen, ohne dabei einen zeitaufwendigen Garten pflegen zu müssen.

Ausstattung:

- **Moderne Raumaufteilung:** 5 helle Zimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Home-Office oder Hobbys, welche sich wie folgt aufteilen;

Erdgeschoss:

Zimmer:	14,95m ²
Zimmer inkl. Garderoberraum:	23,35m ²
Vorraum:	11,50m ²
Bad mit WC:	03,64m ²
Gesamt:	53,44m ²
Garage:	19,57m ²

Obergeschoss:

Zimmer :	17,64m ²
Wohnzimmer	26,34m ² mit Zugang zur überdachten Terrasse
26,63m ² und zum Pool.	

Bad mit WC:	04,01m ²
Vorraum:	05,20m ²
Gesamt:	53,18m ²

Dachboden: 53,18m²

- **Wellness im Garten:** Der Swimmingpool ist direkt von der Terrasse aus erreichbar.
- **Energieeffizienz:** Kernsanierung inklusive Fassadendämmung (12 cm)
- **Komfort:** Angenehme Wärme durch Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich.
- **Parken:** Eine eigene Garage bietet Schutz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.

Lage:

Das Haus liegt an der Hauptstraße in der Marktgemeinde Hausbrunn im Bezirk Mistelbach.

- **Infrastruktur:** In der Gemeinde finden Sie wichtige Einrichtungen wie das Gemeindeamt und Postpartner.
- **Anbindung:** Über die A5 Nordautobahn erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in etwa 50 bis 60 Minuten.
- **Umgebung:** Die ruhige Lage im Weinviertel bietet hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Dieses Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit einer familienfreundlichen Umgebung und bietet Ihnen alles, was Sie für ein glückliches und entspanntes Leben benötigen. Nutzen Sie die Chance, dieses Schmuckstück zu Ihrem neuen Zuhause zu machen – vereinbar

Kaufpreis: € 249.900,- 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

Email: 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. Neues Zuhause wartet bereits Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap