

**Älteres Einfamilienhaus mit Garten in Gemeinlebarn,
Gemeinde Traismauer, zu kaufen**



Objektnummer: 102
Eine Immobilie von fivex3 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Gemeinlebarn
Baujahr:	1954
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Nutzfläche:	190,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	31,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 242,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	248.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.893,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Figl

fivex3 KG
Preuwitz 43
3454 Reidling



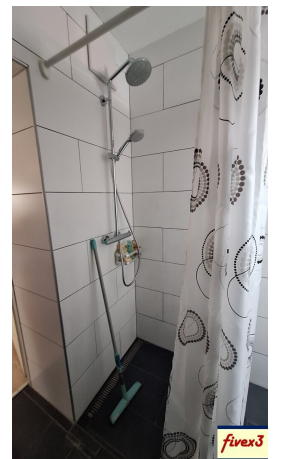






















finanzieren mit fivex3 - ungebundener Kreditvermittler

- ✓ Ich vertrete als "ungebundener Kreditvermittler" ausschließlich **ihre** Interessen
- ✓ Beste Konditionen durch Ausschreibung an mehrere Banken
- ✓ Einreichung auch bei der Hausbank und regionalen Banken möglich
- ✓ Kooperation mit allen österreichischen Bausparkassen und vielen Großbanken

bestpreisgarantie - kein Risiko für sie !

- ✓ Die Finanzierung kostet sie durch die Einschaltung eines ungebundenen Kreditvermittlers nicht mehr als bei Direktkontakt mit der Bank, da ich mein Honorar von der finanzierenden Bank bekomme
- ✓ Sollte ich kein besseres Angebot als ein bereits vorliegendes bringen können, ist die Beratung für sie kostenlos; lediglich wenn sie ein besseres Angebot von mir ablehnen, ist mein Zeitaufwand abzugelten

ihre persönlicher Kreditvermittler

gerhard figl - fivex3 KG

tel **0676 4654 016**

e-mail gerhard.figl@fivex3.net



Beratung & Vermittlung

finanzieren	Ungebundener Kreditvermittler	die beste Finanzierung von vielen Banken
immobilien	Immobilienmakler	Häuser, Wohnungen, Grundstücke...
vorsorgen	Vermögensberater	Fondspolize, Wertpapiere, Bausparen...



gerhard figl

*ihre persönlicher
finanzberater &
immobilienmakler*

telefon **0676 46 54 016**

@-mail gerhard.figl@fivex3.net

internet **www.fivex3.net**

finanzieren - immobilien - vorsorgen

www.fivex3.net

fivex3 KG - FN 418855p - UID ATU 6899 5929
3454 Sitzenberg-Reidling - Preuwitz 43 - Gemeinde Zwentendorf
Immobilienmakler - GISA-Zahl 1433 0360
Vermögensberater - GISA-Zahl 2838 0429



Sie haben noch Fragen ?

Ich stehe gerne zur Verfügung:

fivex3-immo

gerhard figl

telefon

0676 46 54 016

fivex3 KG

gerhard.figl@fivex3.net

fivex3

fivex3.net

finanzieren
immobilien
vorsorgen

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftiges Haus mit Garten in zentraler Lage von Gemeinlebarn, Stadtgemeinde Traismauer.

Grundstückswidmung: Bauland-Kern, Bauklasse I, II, offene oder gekuppelte Bauweise, 70% verbaubar.

Der Baugrund muss noch von einem größeren Grundstück abgeteilt werden, daher ist die genaue Fläche noch variabel.

Ein Grundstücksausmaß ca 30m x 30m wäre hier gut machbar.

Bei Teilung wird eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe fällig.

Das Haus aus den 1950er-Jahren verfügt im Erdgeschoß über eine Veranda, Vorraum, Ess-Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Wanne und südseitigen Ausgang in den Garten mit Wintergarten und Terrasse.

Im Dachgeschoß befindet sich ein Vorraum, 2 Schlafzimmer und ein Bad.

Das Gebäude ist teilunterkellert, hier gibt es einen Lagerraum und Technikraum mit Wasserwerk, Gastherme und Wasseranschluss.,

Anschlüsse: Strom, Kanal, Gas, 2 Kamine (außer Betrieb), SAT, Festnetz, Wasser aus eigenem Brunnen

- + Zentralheizung mit Gastherme
- + Klimaanlage mit Heizfunktion
- + Wasser aus eigenem Brunnen
- + riesiger Garten mit Hinterausgang zum Bahnhof
- + Altbaumbestand und exotische Bepflanzung
- + Garage und Werkstatt
- + Holzschuppen/Lagerflächen
- + Dachausbau ca. 2010

- PVC Beläge/Eternit möglicherweise asbesthaltig

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fivex3-1.service.immo/registrieren/de) - <https://fivex3-1.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap