

EINFAMILIENHAUS MIT KFZ STELLPLATZ UND GARTEN



So sieht es derzeit aus

Objektnummer: 4438

Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchfeldstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Baujahr:	1959
Nutzfläche:	122,08 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	667,00 m ²
Keller:	28,84 m ²
Heizwärmebedarf:	265,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,02
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker
Kandlgasse 9
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

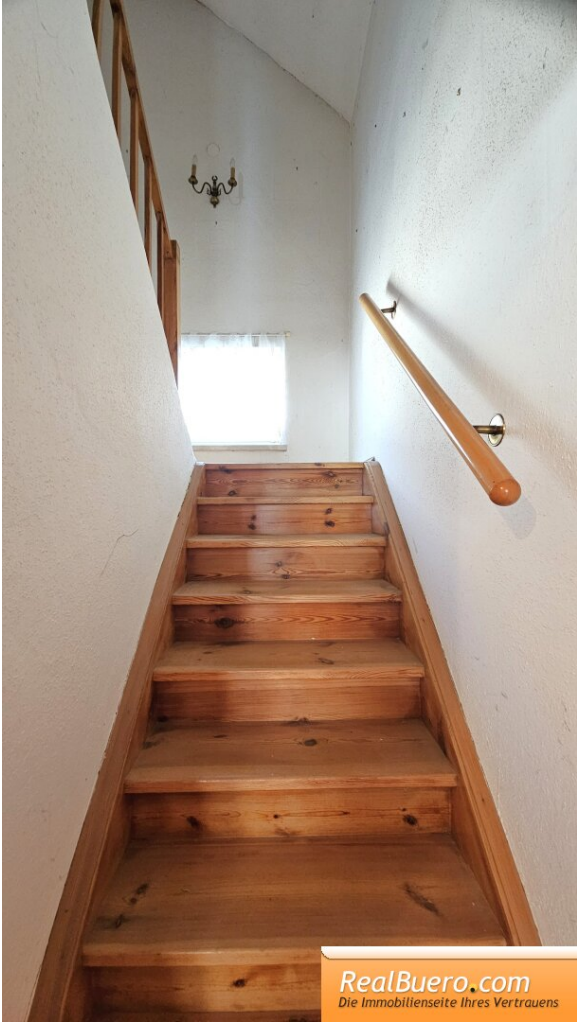




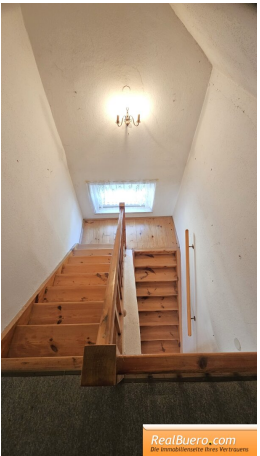
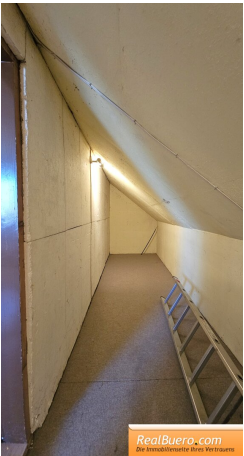
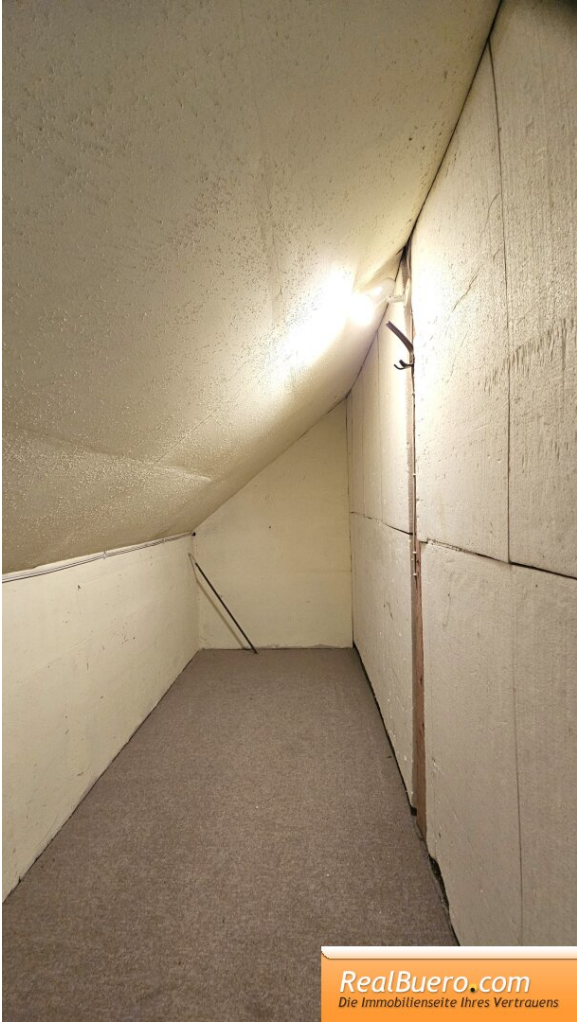










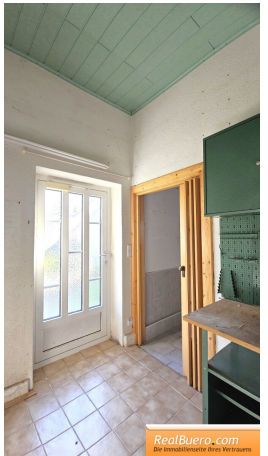




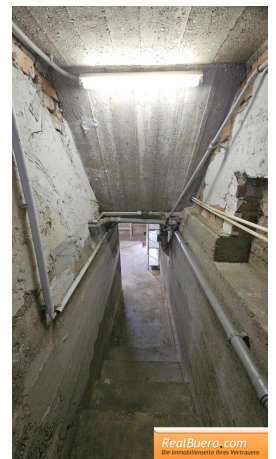
RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

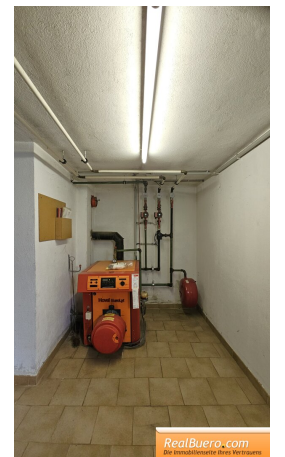


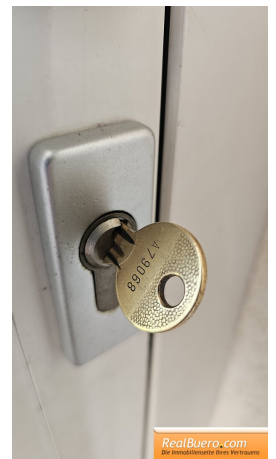
RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

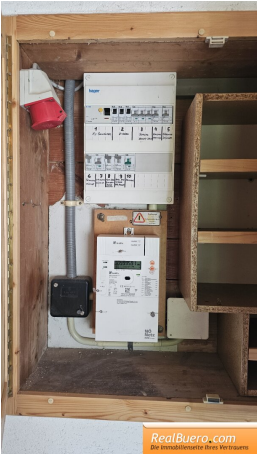


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens









Objektbeschreibung

Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.

Einfamilienhaus bestehend aus:

Erdgeschoß mit Zubau (ca. 55,74 m²):

- Vorzimmer / Flur mit Treppenaufgang zum Dachboden sowie Treppenabgang in den Keller
- Einbauküche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Toilette, Dusche, Handtuchrockner und Handwaschbecken
- 1 Abstellraum
- 2. Ausgang in den Garten über den Zubau (Werkstätte)

Kellergeschoß (ca 28,84 m²):

- 2 Kellerräume mit Heizraum und Warmwasserspeicher
- 1 Kellerraum mit den Öltanks (Itankfassungsvermögen für ca. 4000 Liter)

Dachboden:

- 2 Zimmer (ca. je 14m²)

- Staufflächen unter den Dachschrägen
- Abstell- oder [Garderobenraum](#)
- Für den Ausbau liegt laut Bauamt keine baurechtliche Genehmigung vor.

Sonstiges:

- teilunterkellertes Wohnhaus (ca die Hälfte davon), bestehend aus Erdgeschoß und Dachgeschoß und einem angebauten Nebengebäude
- 1997: Ölzentralheizung wurden eingebaut
- 2002: Vollwärmeschutzfassade wurde angebracht, Fenster wurden auf Kunststoffisoliertglasfenster ausgetauscht
- Gartenhäuschen aus Holz ideal als Stauraum für Geräte udgl.
- die schöneren Gartengestaltungen ist nicht der derzeitige Zustand, sondern KI generiert wie es aussehen könnte

Bestimmungen & Sonstiges:

- Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet (beschränkt auf 2 Wohneinheiten) ...
Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte: 30% (ist das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstück) ... Bauweise: offene oder gekuppelte, max. höchstzulässige Gebäudehöhe:7 Meter ... Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung zur Kirchenfeldstraße: 4 Meter
- Link zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080>

- Im digitalen System des Altlastenatlas ist die Liegenschaft nicht verzeichnet
- Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal,
- Die Nutzflächen wurden von den Einreichplänen entnommen

Nachdem Sie uns für das vorzeitige Tätigwerden beauftragt haben, stellen wir Ihnen gerne folgende Unterlagen zur Verfügung: Energieausweis, Kaufvertrag, Grundbuchauszug, Flächenwidmungsplan, Pläne

Mindestverkaufspreis: € 250.000.- (Anbote können nach erfolgter Besichtigung abgegeben werden). **Ein Finanzierungsvorbehalt ist nicht möglich.**

Nebenkosten:

- Vermittlungsprovision 3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Vertragserrichtung von der Notarin Frau Mag. Baumgartner erfolgt. Für die Errichtung des Kaufvertrages, steuerliche Abwicklung, Übernahme der Kaufpreistreuhandschaft, Durchführung im Grundbuch werden 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust. und Barauslagen von ca. € 300.- berechnet
- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Grundbucheintragung: 1,1%

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com):
www.realbuero.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.750m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap