Charmantes 3-Zi-Haus mit Pool und großzügigen Nebengebäuden in Wolfsgraben



Objektnummer: 6924/373

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	28,56 m²
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz


KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL



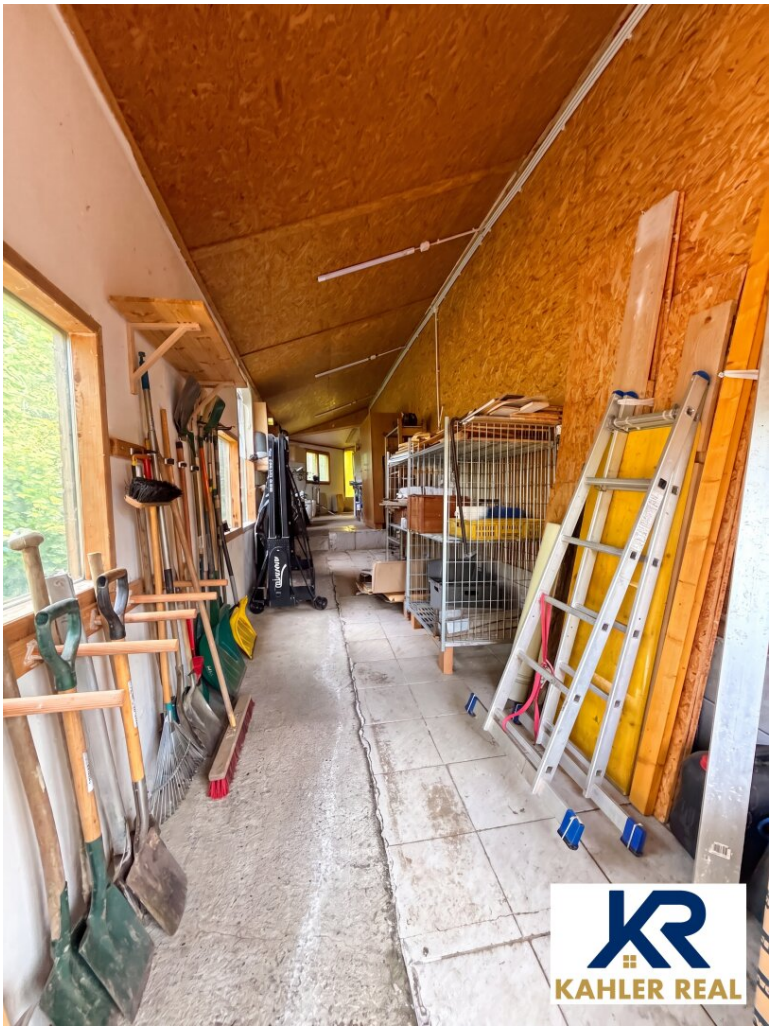


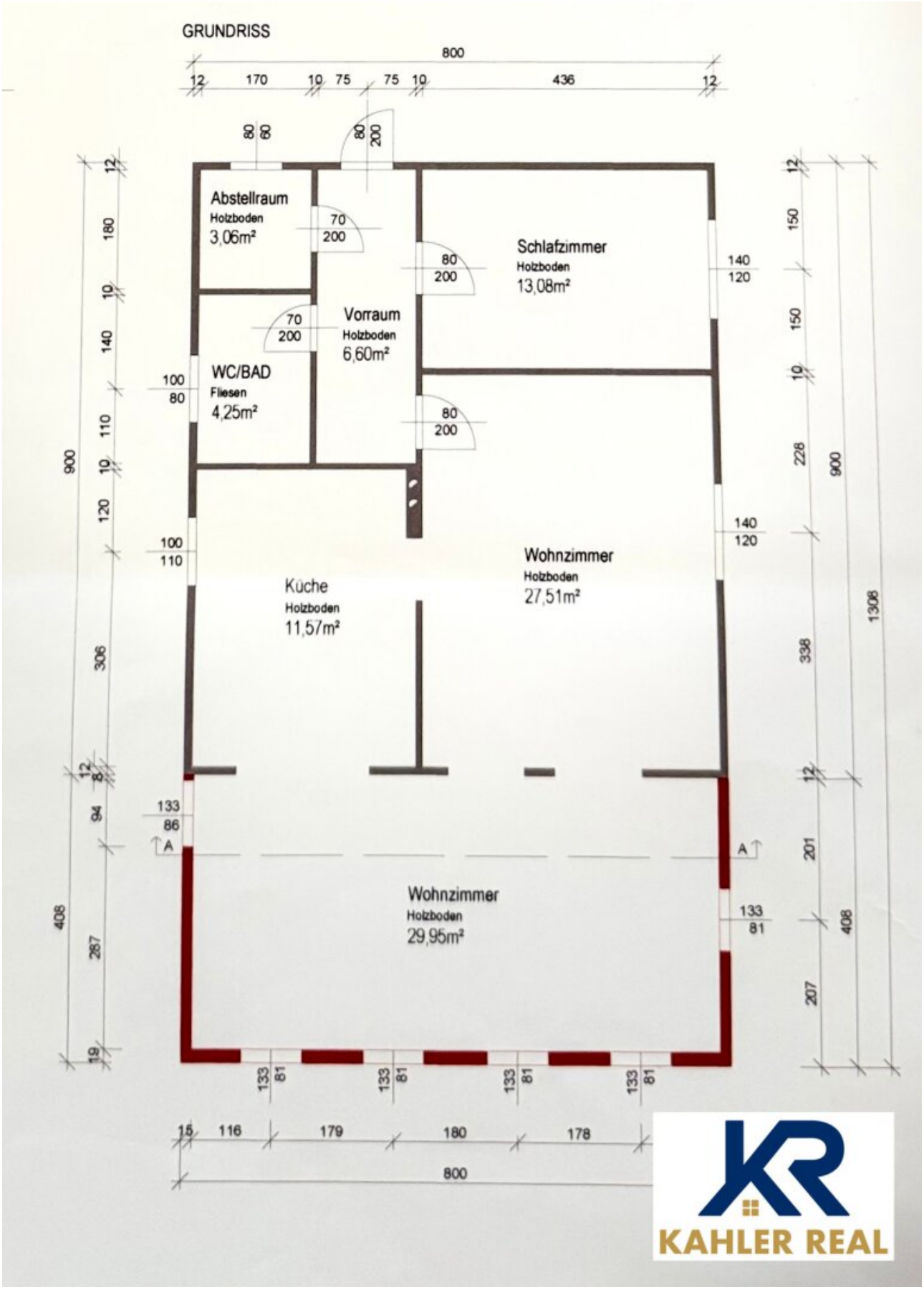


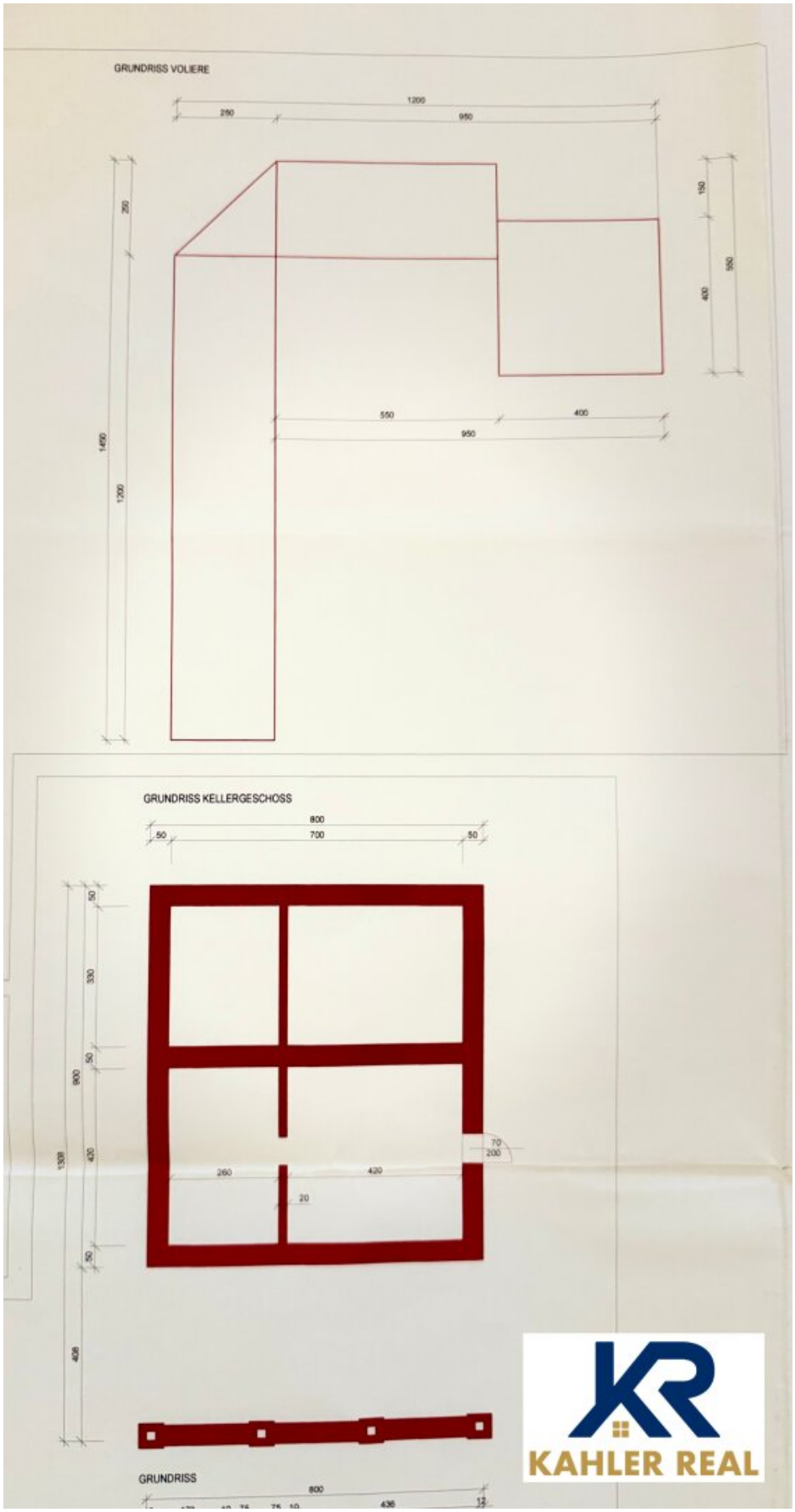

KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL


KAHLER REAL


GRUNDRISS
800
12
170
10
75
75
10
436
12
Abstellraum
Holzboden
3,06m²
Vorraum
Holzboden
6,60m²
WC/BAD
Fliesen
4,25m²
Schlafzimmer
Holzboden
13,08m²
Küche
Holzboden
11,57m²
Wohnzimmer
Holzboden
27,51m²
Wohnzimmer
Holzboden
29,95m²
A
A
15
116
179
180
178
800
KAHLER REAL


GRUNDRISS VOLIERE
1200
250
950
250
1450
1200
150
550
400
550
400
950
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS
800
50
700
50
50
330
50
600
420
50
428
1308
70
200
260
420
20
GRUNDRISS
800
436
12

KAHLER REAL

Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333

Raumaufteilung:

Wohnzimmer - Wohn-Essbereich - Schlafzimmer - Küche - Badezimmer - Vorraum - WC - Abstellraum

Nebengebäude: ca. 63 m²

K**eller:** ca. 29 m²

kurz Beschreibung:

Teile vom Gebäude Bj. 1974 - Zubau und Sanierung 2014 - Gaszentralheizung und Kaminofen - Fenster: Holzisolierglasfenster - Böden: Laminat und Fliesen - Küche inkl Geräte

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3012 Wolfsgraben, Niederösterreich – einem charmanten und gepflegten Haus, das Komfort, Stil und Ruhe perfekt vereint. Dieses attraktive Eigenheim mit einer Wohnfläche von 96,02 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohlfühlen und Entspannen.

Das Haus verfügt über drei großzügige Zimmer, die durch hochwertige Laminat- und Fliesenböden eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zu kulinarischen Genüssen ein. Besonders hervorzuheben sind die zwei praktischen WCs, die den Alltag erleichtern.

Genießen Sie sonnige Stunden auf der großzügigen Terrasse und der amerikanischen Veranda, die Ihnen einen traumhaften Fern- und Grünblick bieten – hier können Sie die Natur in vollen Zügen erleben und die Seele baumeln lassen. Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente Zentralheizung mit Gas, ergänzt durch einen gemütlichen Kamin, der an kalten Tagen für behagliche Stimmung sorgt.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, was für eine angenehme Belüftung und viel Tageslicht sorgt. Zwei Stellplätze direkt am Haus gewährleisten komfortables Parken.

Die Verkehrsanbindung ist bestens: Ein nahegelegener Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Ortschaften und in das Stadtzentrum, sodass Sie sowohl Ruhe als auch Mobilität genießen können.

Dieses gepflegte Haus in Wolfsgraben ist eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein gemütliches Zuhause in einer idyllischen Umgebung suchen.

Der Kaufpreis beträgt 450.000,00 €. Überzeugen Sie sich selbst von diesem großartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Klinik <3.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <3.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap