Erstbezug nach Sanierung – 3-geschossiges Wohnhaus mit Garten, Terrasse & 2-PKW-Garage



Objektnummer: 7618/1026

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

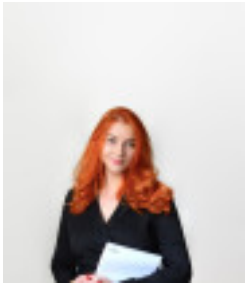
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3264 Reinsberg
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,00 m²
Nutzfläche:	315,40 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	282,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 185,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,23
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Ruszin (Tomilovych)

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

































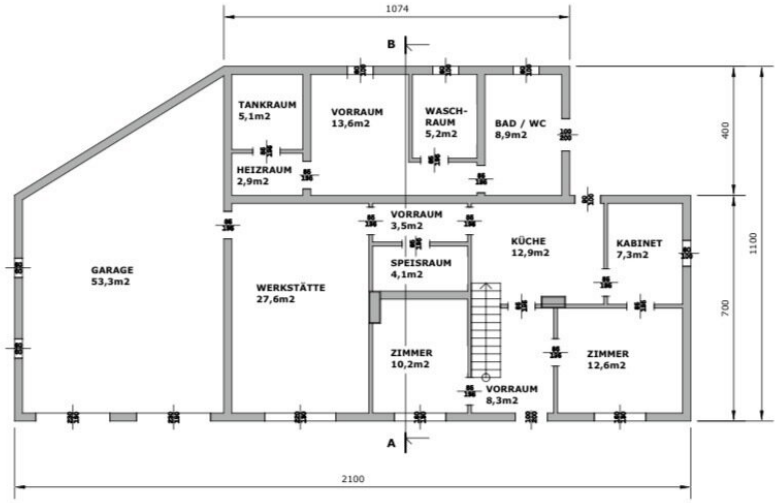




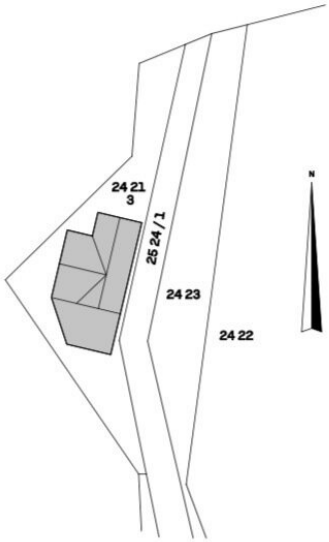

MANUAL GUTTERS



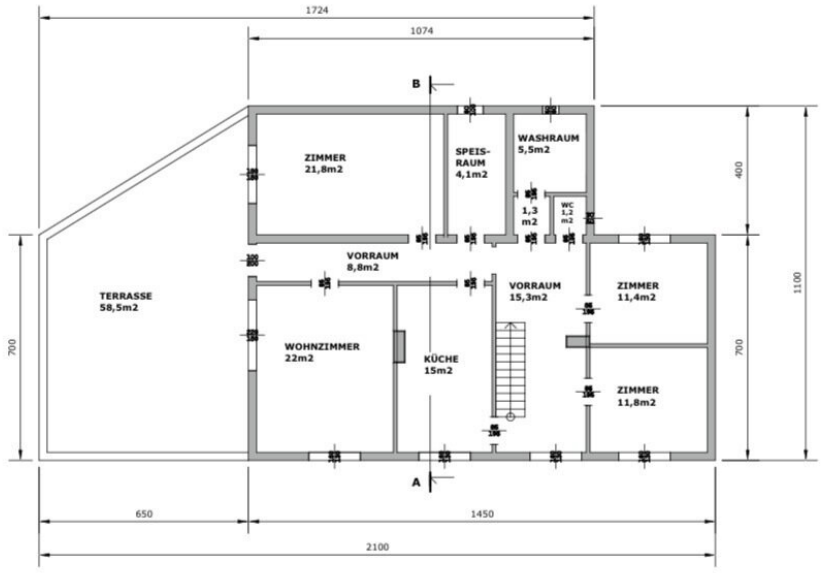
GRUNDRISS ERDGESCHOSS :



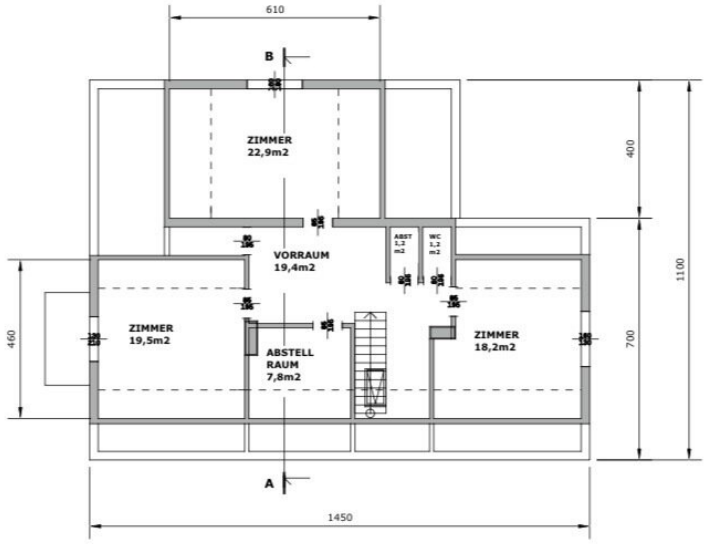
LAGEPLAN 1:500 :



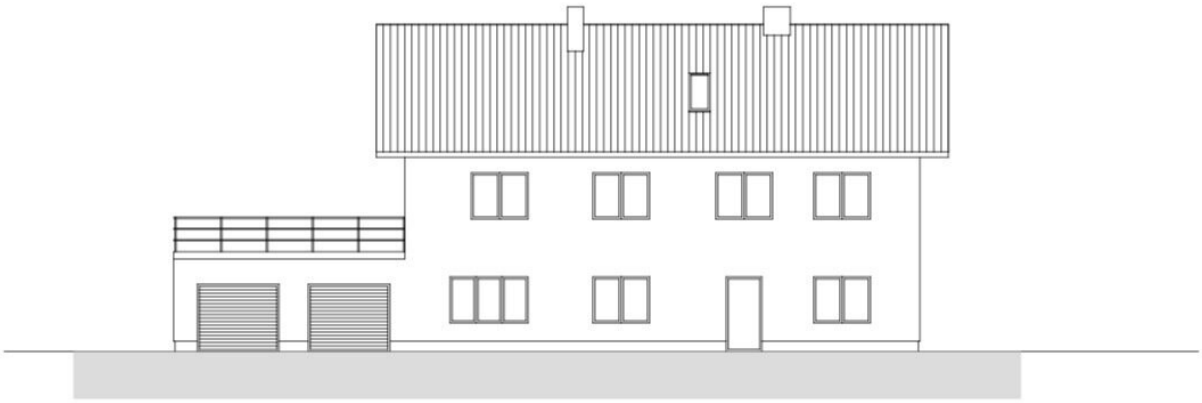
GRUNDRISS OBERGESCHOSS :



GRUNDRISS DACHGESCHOSS :



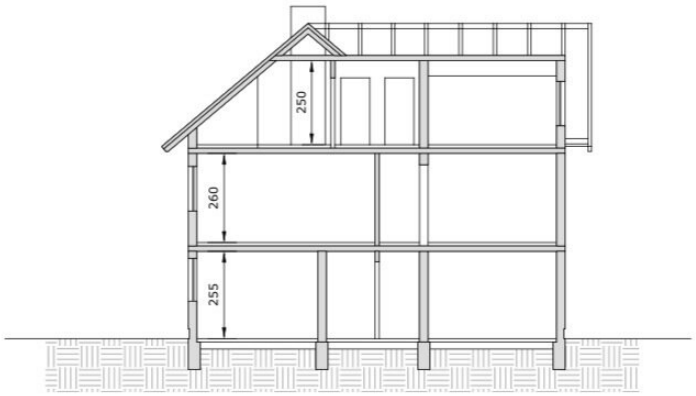
OST-Ansicht



SÜD-Ansicht



Schnitt A-B



RAUMAUFSTELLUNG

		Nutzfläche, m²	Wohnfläche, m²
EG	Vorraum	8,3	
	Küche		12,9
	Zimmer/Kabinett		7,3
	Schlafzimmer		12,6
	Schlafzimmer		10,2
	Waschraum		5,2
	Bad/WC	8,9	
	Werkstatt	27,6	
	Garage	53,3	
	Vorraum	3,5	
	Speisraum	4,1	
	Tankraum	5,1	
	Vorraum	13,6	
	Heizraum	2,9	
OG	Vorraum/Flur	15,3	
	Vorraum	1,3	
	Vorraum	8,8	
	Küche		15
	Wohnzimmer		22
	Zimmer		11,4
	Zimmer		11,8
	Zimmer		21,8
	Speisraum	4,1	
	Waschraum		5,5
	WC		1,2
	Terrasse	58,5	
DG	Vorraum	19,4	
	Zimmer		18,2
	Zimmer		22,9
	Zimmer		19,5
	WC	1,2	
	Abstellraum	1,2	
	Abstellraum	7,8	
		244,9	197,5

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **großzügiges, saniertes Wohnhaus über drei Etagen** in ruhiger und grüner Lage in **3264 Reinsberg, Leopold-Haindl-Straße 10**.

Das Haus bietet ca. 205 **m² Wohnfläche** und insgesamt ca. 315,4 **m² Nutzfläche**. Durch die großzügige Raumaufteilung über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss eignet sich die Immobilie besonders für Familien mit hohem Platzbedarf sowie für Käufer, die Wohnen, Arbeiten und Hobbybereiche unter einem Dach kombinieren möchten.

Nach der umfassenden Sanierung steht das Haus nun zum **Erstbezug** bereit. Es verfügt über **zwei Einbauküchen** – eine bestehende Küche wurde renoviert, die zweite ist komplett neu und mit **neuen Elektrogeräten** ausgestattet.

Auch technisch wurden wesentliche Bereiche erneuert: Das Haus verfügt über eine **neue Kanalisation sowie neu verlegte Heizungsleitungen**. Zusätzlich ist eine **Photovoltaikanlage** vorhanden.

Im Obergeschoss befindet sich unter anderem ein ca. 22 m² großes Wohnzimmer sowie mehrere weitere Zimmer.

Auch das Dachgeschoss bietet mit drei weiteren Zimmern von ca. **18,2 m², 19,5 m² und 22,9 m²** viel zusätzlichen Wohnraum.

Zum Haus gehört außerdem ein ca. 282 m² großer Garten, der zusätzlichen privaten Freiraum bietet und vielseitig genutzt werden kann. Gemeinsam mit der großzügigen **Terrasse von ca. 58,5 m²** bietet die Immobilie damit attraktive Außenflächen für Erholung und Freizeit.

Besonders praktisch ist die ca. **53,3 m² große Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge**. Darüber hinaus stehen unter anderem eine Werkstatt, Waschraum, Heizraum sowie mehrere Abstell- und Nebenräume zur Verfügung.

Das Haus wird **teilmöbliert verkauft**.

Highlights:

- Erstbezug nach Sanierung

- ca. **197,5 m² Wohnfläche**

- ca. **244,9 m² Nutzfläche**
- 3 Etagen
- 2 Einbauküchen
- eine Küche komplett neu inkl. neuer Elektrogeräte
- ca. **58,5 m² Terrasse**
- ca. **53,3 m² Garage für bis zu 2 PKW**
- teilweise möbliert
- Photovoltaikanlage
- zahlreiche Wohn-, Neben- und Abstellräume
- Werkstatt
- ruhige, grüne Lage
- sofort verfügbar

Kaufpreis Endnutzer: EUR 499.000,--

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis

- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis

- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen

- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap