

Nachhaltig wohnen im Weinviertel: Charmantes und gepflegtes Ziegelmassiv-Einfamilienhaus in Top-Lage von Asparn - nahe Mistelbach: 4 Zimmer + separate Küche, Garage, Dämmung & Kunststofffenster um nur 199.900 €



Objektnummer: 1587/65107

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2151 Asparn an der Zaya
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Nutzfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 291,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,20
Kaufpreis:	199.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

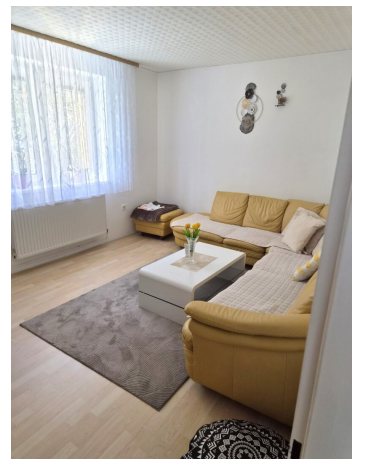


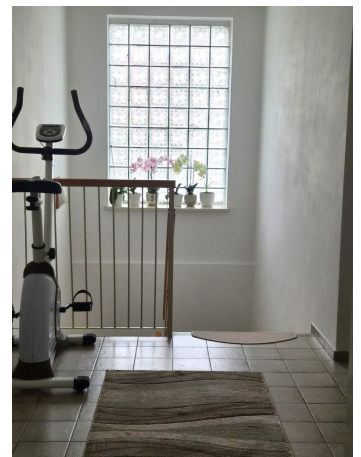
Snezana Benes

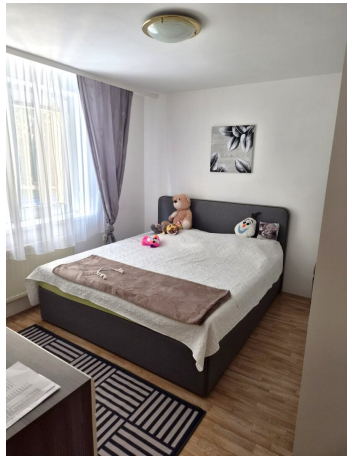
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

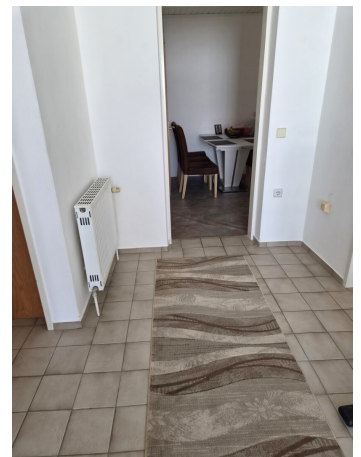
T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

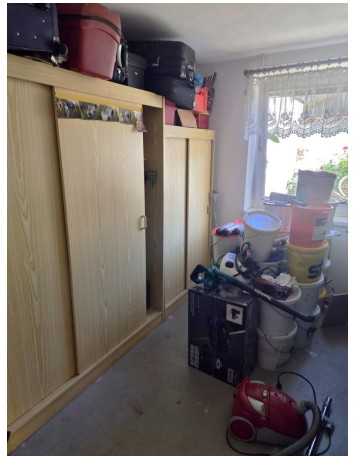
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

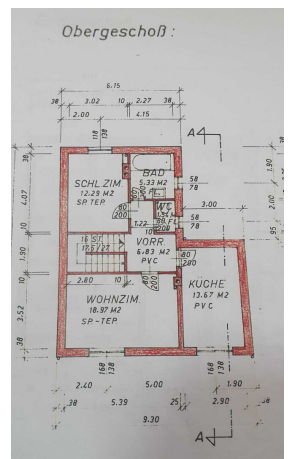
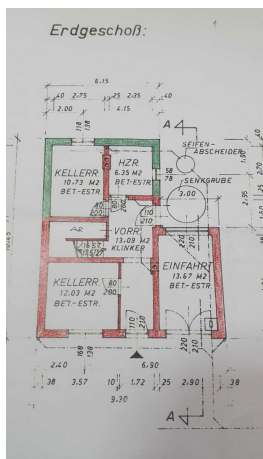












Objektbeschreibung

Dieses im Jahr **1980** errichtete Einfamilienhaus besticht durch seine zeitlose, solide Substanz. Die traditionelle Ausführung in **wertbeständiger Ziegel-Massivbauweise** wurde durch eine **10 cm starke Dämmung** energetisch optimiert. Gemeinsam mit den modernen, **zweifach verglasten Kunststofffenstern** sorgt dies für eine verbesserte Energieeffizienz und ein spürbar angenehmes, behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Großzügiges Grundstück: 408 m² Eigengrund – ideal für Gartenliebhaber, Kinder und Entspannung.

Das Einfamilienhaus auf zwei Ebenen ist folgendermaßen aufgeteilt:

ERDGESCHOSS:

- Vorraum	13,09 m ²
- HZR/Abstellr.	6,35 m ²
- Zimmer 1	12,03 m ²
- Zimmer 2	10,73 m ²

gesamt EG	42,20 m ²
-----------	----------------------

Garageneinfahrt **13,67 m²**

OBERGESCHOSS:

- Schlafzimmer 3	12,29 m ²
- Wohnzimmer	18,97 m ²

- Küche	13,67 m ²
- Vorzimmer	6,83 m ²
- Bad	5,33 m ² , mit Badewanne und Fenster ausgestattet
- WC	1,54 m ² , mit Fenster ausgestattet

gesamt OG 58,63 m²

AUSTATTUNG:

- + Parkettboden
- + Dämmung 10 cm
- + Fliesen
- + 2-fach verglaste Kunststofffenster
- + BJ 1980

LAGE & INFRASTRUKTUR

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage der traditionsreichen Marktgemeinde **Asparn an der Zaya**, mitten im lebenswerten Weinviertel.

- **Infrastruktur vor Ort:** Volksschule, Mittelschule, Kindergarten, Nah&Frisch, Fleischerei Hiess, ein praktischer Arzt sowie ein Nahversorger und Gastronomiebetriebe sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.
- **Bezirksstadt Mistelbach:** In nur ca. 5 Autominuten erreichen Sie Mistelbach mit seinem modernen Landesklinikum, zahlreichen Einkaufszentren, Höheren Schulen (HAK, HTL) und einem umfassenden Kulturangebot.
- **Verkehrsanbindung:** Über die B40 und die A5 (Nordautobahn) gelangt man in **nur rund 35 Minuten an die Wiener Stadtgrenze**. Der Bahnhof Mistelbach bietet zudem eine schnelle Schnellbahn-Direktverbindung (S2) nach Wien.

KAUFPREIS: € 199.900,- lasten und Bestandfrei

monatliche Gemeindeabgaben:

80 € monatlich für Müll, Wasser, Gemeinde und Kanal

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

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 Gesellschaft.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <5.500m
Polizei <5.500m
Post <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap