***PREISREDUKTION ! ***Leistbares Haus mit Potenzial in TOLLER LAGE in Klosterneuburg-Kierling !



Objektnummer: 360

Eine Immobilie von GK Immo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2005
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,75 m²
Nutzfläche:	107,75 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Keller:	44,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,92 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	299.000,00 €
Sonstige Kosten:	620,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerald Kopecny

GK Immo






GK-Immo







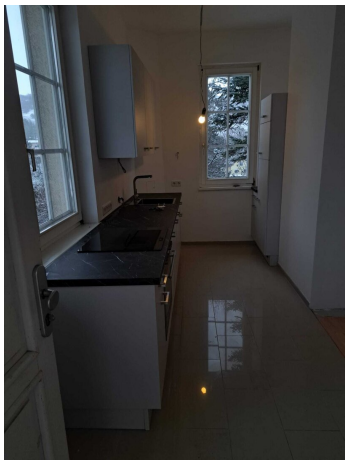


















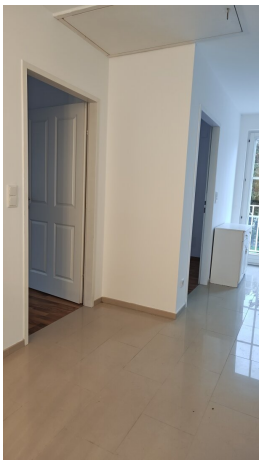






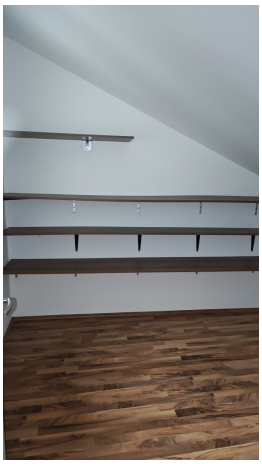






























Objektbeschreibung

Leistbares Haus in toller Lage - ein wenig adaptiert und fertig ist das Schmuckstück !

RECHNEN Sie - und Sie werden Staunen :

2. Das Gebäude wird gekauft und ist ein Superädifikat, dh. eine monatliche **UNBEFRISTETE** Pacht von ca. € 620 ist an das Stift Klosterneuburg zu entrichten, was erheblich günstiger ist, als ein etwaiger Kauf des Grundstücks.

4. Derzeit liegt der Preis pro m² in dieser Gegend bei bis zu 800,- pro m² .

6. Das entspricht bis zu €520.000,- alleine für das Grundstück !

8. 620 x 12 = 7440 pro Jahr

10. 520.000 : 7440 = 69,89 Jahre

12. Sie kommen **70 Jahre lang günstiger** davon als bei Kauf - die steigenden Grundstückspreise und **etwaige Zinsen bei Finanzierung** des Kaufes gar **nicht mit einbezogen** !

14. Allein die Zinsen (ohne Ratenrückzahlung) wären ein Vielfaches der Pacht ! (lt. KI : "Für einen Betrag von **520.000 Euro** zahlen Sie im ersten Monat **zwischen 1.300 Euro und 2.166 Euro allein an Zinsen**, wenn es sich um einen Immobilienkredit (Bauzinsen) handelt")

Erdgeschoß:

- große Garage für 2-3 Autos mit elektrischem Tor

- moderner Aluminium-Lamellenzaun und Tor

- fast ebenerdiger Eingang mit großem Wohnraum und offenem Kamin
- NEUE Küche !
- schöne Echtholztreppe nach oben

Obergeschoß:

- gefliester Vorraum
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- getrenntes WC
- Balkon mit Fernblick über Kierling
- Schlafräume

Untergeschoß:

- geräumiger Keller - Die Wände sind noch roh weil als Lager genutzt - Sanitäre Anschlüsse vorsorglich verlegt (Wasser+Abflüsse)
- gesamtes Untergeschoß ist ebenerdig mit dem Garten.
- Eingangstüre und Fenster bringen Tageslicht, daher bietet sich ein Ausbau und Umgestaltung zu Wohn~, Hobby~ oder Büroräumen an
- Heizung von Vailant

- Strom- u. Wasseranschlüsse für die Waschmaschine - Wäscherutsche von oben vorhanden !

- Garten selbst ist flach, dh. ein Pool wär möglich

Das Haus hat eine gute Basis und viel Potenzial : "Was wäre zu machen ?"

- Rückseite zum Garten: Isolation fertig kleben oder vielleicht noch zusätzliche Anbauten vollbringen ?

- Küche im Erdgeschoß wurde bereits frisch gemacht !

- Holz im Außenbereich/Dachvorsprung streichen

- Windfang anbringen

- Garten gestalten ;)

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap