# Ein Ort für Ihre Ideen und vielfältige Möglichkeiten – ruhig gelegen und vielseitig nutzbar



Innenhof KI bearbeitet

**Objektnummer: 1633/619**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2111 Kleinrötz |
| **Baujahr:** | 1970 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 141,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 300,00 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 1.500,00 m² |
| **Keller:** | 125,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 452,40 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 430.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 154,00 € |
| **Heizkosten:** | 200,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



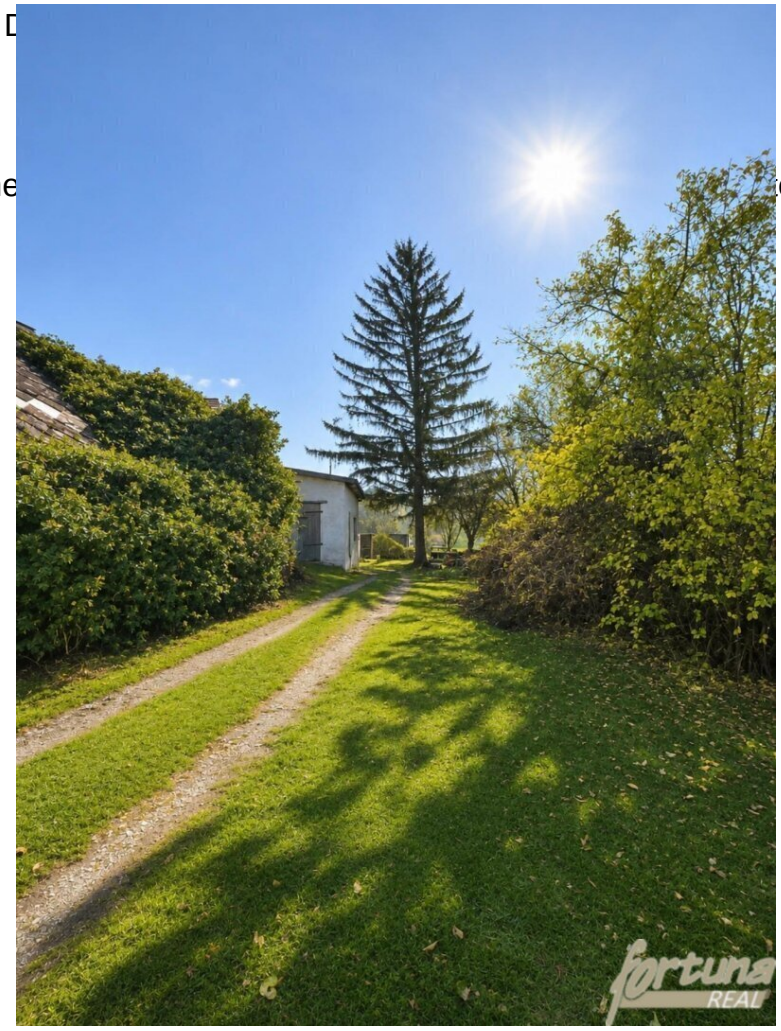
**Barbara Donner**

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10

3500 Krems an der D

T +436644325330

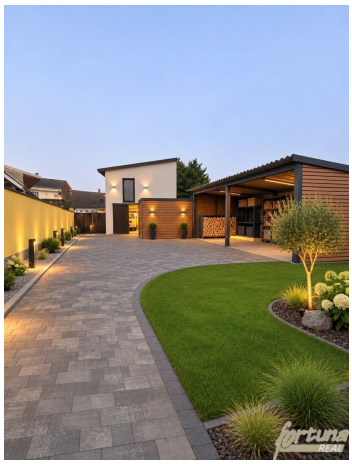
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

**Viel Platz für Familie, Freizeit und Ihre Geschäftsideen in Kleinrötz**

In ruhiger Lage von Kleinrötz erwartet Sie dieses massiv in Ziegelbauweise errichtete Haus mit vier Zimmern. Das Zuhause verfügt über ein Badezimmer mit Fenster sowie ein separates WC. Beheizt wird die Immobilie mit Pellets; Rollläden mit Sonnenschutz ergänzen die Ausstattung.

Der großzügige Innenhof und der große Garten bieten viel Freiraum zum Entspannen, Spielen und Verwirklichen eigener Ideen. Ob als privates Zuhause oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – beispielsweise mit Atelier, kleiner Werkstatt oder Praxis: Das Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Zufahrt zum Grundstück von zwei Seiten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen mit Platz für bis zu vier Autos zur Verfügung. Kleinrötz ist ein ruhiger, überschaubarer Ort mit rund 360 Einwohnerinnen und Einwohnern. Spielplatz, Biotop und Bushaltestelle befinden sich im Ort. Kindergarten, Volksschule und Mittelschule liegen in der näheren Umgebung; eine ärztliche Versorgung ist etwa zwei Kilometer entfernt. Rad- und Wandermöglichkeiten laden dazu ein, die naturnahe Umgebung zu genießen. Die Autobahn erreichen Sie in rund fünf Minuten, Korneuburg liegt ebenfalls in der Nähe.

**Kaufpreis: 430.000 €** ***Verhandlungsbasis***

Der angegebene Kaufpreis ist als Richtwert zu verstehen. Bei Interesse empfehlen wir, zeitnah ein Angebot abzugeben.

Gerne besprechen wir mit Ihnen die nächsten Schritte und unterstützen Sie dabei, den passenden Weg zu Ihrer Wunschimmobilie zu finden.

Für Rückfragen oder weitere Informationen stehen ich gerne zur Verfügung.

**Wenn Sie eine Finanzierung für den Kauf der Immobilie wünschen, unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer passenden, auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Lösung. Kontaktieren Sie mich unter 0664/4325330 für eine Beratung.**

**Hinweis:** Teilweise wurden Bilder digital bearbeitet und virtuell möbliert. Die Darstellungen können vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**
Bank <3.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <7.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap