



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 71110

erstellt am : 01.07.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 488000€

Straße:

2203 Großebersdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Sara Karasinski - Filipisky, BA

Tel:

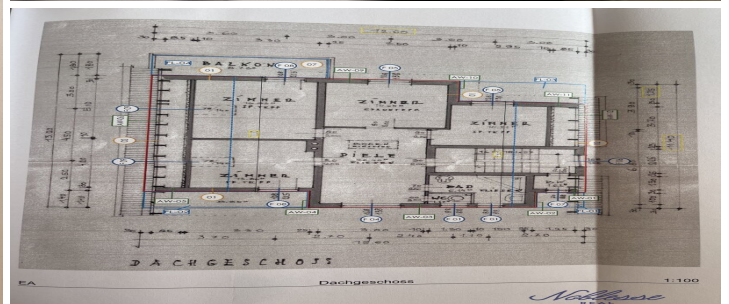
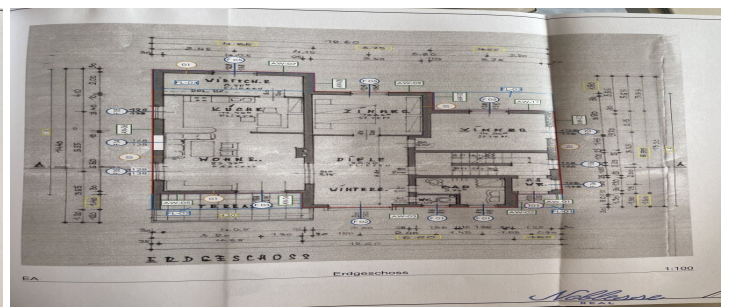
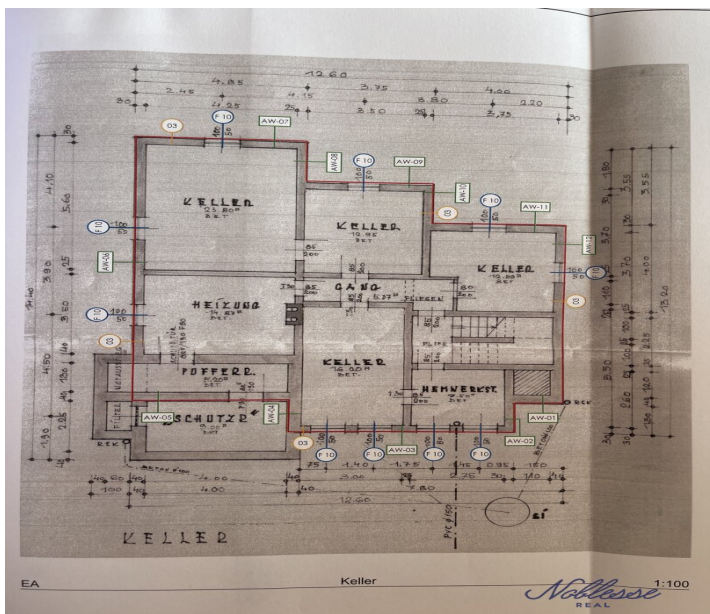
office@noblesse-real.com

Wohnfläche: 190.59m²

Nutzfläche: 298.37m²

Grundfläche: 551m²

**Alle unter einem Dach! Ein Haus für 2 Generationen-
7 Zimmer, Garten und viel Platz! Großzügiges Haus
Nähe G3 Gerasdorf!**



Großzügiges Haus mit Auffrischungs-Bedarf Nähe G3 Gerasdorf

Dieses charmante Einfamilienhaus in Großebersdorf, Niederösterreich, besticht durch seine sonnige Südausrichtung. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die G3 und ist nur einen Steinwurf von den Städten Gerasdorf, Enzersfeld im Weinviertel und Hagenbrunn entfernt.

Alle notwendigen Einrichtungen wie Arzt, Bank und Post sind in der Nähe, während öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit.

Die ganze Familie unter einem Dach aber trotzdem räumlich getrennt? Hier kann ihr Wunsch nach einem Haus für mehrere Generationen in Erfüllung gehen! Zum Verkauf gelangt ab sofort dieses ca.1996 erbaute Haus mit einer reinen Wohnfläche von ca. 190,59 m² zuzüglich einem Keller von ca. 100m². Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 551m² großen Eigengrund in einer ruhigen, höher gelegenen Sackgasse und hat einen großzügigen, südseitig ausgerichteten Garten.

Die Rauaufteilung eignet sich ideal für große Familien oder als Generationswohnhaus, mit 2 separaten Wohneinheiten! Das Wohnhaus ist so angelegt, dass das Stiegenhaus als getrennter Zugang zu beiden Wohneinheiten dient.

EG:

- Windfang mit Zugang zum zentralen Vorraum
- großzügige Diele als zentraler Ausgangspunkt für den Zugang zu sämtlichen Räumen des EG's
- Wohnzimmer mit offener, möblierter Küche, Eis- und Wohnbereich sowie einem Zugang auf die südseitige Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- 1 Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC

1 OG:

- Zentrale Diele / Eingangsbereich (Hier kann man eine Küche samt großzügigen Essbereich)
- 4 separate Zimmer
- Tageslicht-Bad mit WC, Waschbecken und Dusche
- 2 Balkone

KELLER:

- 5 separate Räume (Ausbau zu Fitnessraum, Gästezimmer, Partyraum etc möglich), Bad
- Heizraum mit zentraler Heizungsanlage (Gas)
- Pufferraum

-Garage

Beheizt wird mittels Gas und Fußbodenheizung. Die Räumlichkeiten wurden im Laufe der Jahre stellenweise modernisiert, dennoch sind Adaptierungen aufgrund des Baujahres notwendig. Mit handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail kann dieses große Haus ein gemütliches Zuhause für Alt und Jung werden. Der guten Ordnung möchten wir festhalten, dass es im Keller einen Feuchtigkeitseintritt gab, welcher bereits länger zurück liegt. Aktuell wurde ein Gutachten über die Schäden erstellt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die meisten Mängel, Altschäden sind welche nach dem Abtrocknen nicht saniert wurden. Ein Teil wurde zwischenzeitlich instand gesetzt. Bei näherem Interesse wird das Gutachten selbstverständlich nach Besichtigung mit sämtlichen Unterlagen ausgehändigt.

Lage, Infrastruktur & öffentlicher Verkehr:

Großbebersdorf ist eine kleine Gemeinde, einbettet zwischen Gerasdorf und Enzersfeld. Via PKW erreichen Sie, Korneuburg in 15min, Wolkersdorf in 10min und die Wiener Innenstadt in 30min. Die öffentliche Anbindung erfolgt mittels Buslinie 501 entweder nach Wolkersdorf zum Bahnhof und weiterer Anbindung via S-Bahn nach Wien und die umliegenden Ortschaften oder direkt mit dem Bus über Hagenbrunn, Strebersdorf zum Floridsdorfer Spitz.

Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs und zahlreiche Shops befinden sich im, via PKW, nur 5 min entfernten G3 Shoppingcenter. Im Ort selbst befindet sich eine Bank, ein kleiner Kiosk / Trafik, Arzt, Restaurant / Heuriger, Volksschule und ein Kindergarten.

Kosten:

- Der Kaufpreis von 488.000,00 € macht dieses Zuhause nicht nur zu einer attraktiven Investition, sondern auch zu einem Ort, an dem Sie viele glückliche Erinnerungen schaffen können.
- Rauchfangkehrer jährlich aktuell ca. € 267,21
- Gemeindeabgaben / Quartal (Abfall, Grundsteuer, Wassergebühr, Kanalbenützung, Bereitstellungsgebühr, udgl.) € 465,31

Provision: 3 % des Verkaufspreises zuzüglich 20% USt

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt , Grunderwerbsteuer 1,1% des Kaufpreises

Kaufvertragserrichtung: Gerne stehen wir Ihnen bei der Auswahl eines Notars oder Anwalts zur Verfügung. Die Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages liegen bei ca. 1,5% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt und Nebenkosten für amtliche Bestätigungen.

Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümer und wurden mit größter Sorgfalt aufgearbeitet. Noblessereale Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es besteht Doppelmaklertätigkeit.

Besichtigungen müssen nach Rücksprache mit dem Eigentümer abgehalten werden, da das Haus derzeit noch bewohnt wird. Wir bitten um Verständnis, dass keine spontanen Termine vergeben werden können.

Für Terminvereinbarungen erreichen Sie und per Mail unter office@noblesse-real.com oder telefonisch:

Fr. Karasinski-Filipsky, BA: +436607051331

Fr. DI Karasinski +436769252222

Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<1.000m Apotheke <5.000m Krankenhaus <8.500m Klinik

<5.000m Kinder < Schulen Schule <1.500m Kindergarten

<2.500m Universität <9.000m Nahversorgung Supermarkt <2.500m Bäckerei

<2.500m Einkaufszentrum <2.500m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat

<2.500m Post <1.000m Polizei <4.000m Verkehr Bus

<500m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <4.500m Straßenbahn

<8.000m U-Bahn <10.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 551m²

Wohnfläche: 190.59m²

Nutzfläche: 298.37m²

Zimmer: 7.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 98.9m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.64m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 488000€

Nebenkosten: 155.1€

Kontaktinformationen

Vorname: Sara

Nachname: Karasinski - Filipisky, BA

E-Mail: office@noblesse-real.com