






## Landhaus mit Charme Ausbau bewilligt - Wnfl. neu ca.131 m<sup>2</sup> Terrasse Carport & Keller Weinberge & Natur

 3723/2155


Objektnr.

 ca. 1932


Baujahr

 82 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 140 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

## Die Immobilie

!!!--- SANIERUNGSBEDÜRFTIG & KEIN GARTEN ---!!!

Am Anfang einer Sackgasse wartet ein Altbau mit Charme saniert zu werden, die Einreichung ist bereits durchgeführt und eine Baubewilligung liegt bereits vor.

Weinberge, Natur belassene Landschaft, Wander-, Radrouten fast vor der Haustür!

Eckdaten:

Grundstücksgr.: ca. 140 m<sup>2</sup>

Bestand Wnfl.: ca. 82 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 52 m<sup>2</sup> mit 3 Kellerräume & einen Weinkeller mit Gewölbe

Baujahr: ca. 1932

Geplant und bewilligt ist ein Ausbau bzw. Umbau

Wnfl. neu ca. 131 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen mit einer großen Terrasse ca. 52 m<sup>2</sup> im OG

EG: - Vorraum, - Wohnküche, - 2 Zimmer, - großes Bad mit WC

OG: - Vorraum, - Bad mit WC, 2 Schlafzimmer & eine begehbare Garderobe bzw. Schrankraum

Ort:

- Kindergarten & Schule
- Heuriger & Gasthäuser
- Supermarkt
- Museum - Joseph Misson - Haus
- Weinberge, Natur belassene Landschaft, Wander-, Radrouten

Umgebung:

ca. 15 km nach Krems an der Donau

ca. 17 km nach Hollabrunn.

ca. 22 km nach Horn

ca. 35 km nach Tulln an der Donau

ca. 40 km nach Stockerau

ca. 60 km nach Wien

buKosten:/u

/bKaufpreis: 74.000,-

b

uKaufnebenkosten:/u

/b3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

#### Hinweis

Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Eigentümer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

CatchYourHome Immobilien GmbH

iBecause home is not a place, its a feeling./iwww.cyh.at

Münichreiterstraße 29/6, A-1130 Wien

Telefon: 43 1 720 129 211

Email: office@cyh.attable

tr

td colspan="4">Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td358.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmebedarf:/td

tdG/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td

td3.27/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td

tdF/td

td/td

td/td

/tr

/table

## Flächen

Wohnfläche	<b>82 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>140 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche	<b>52 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Separate WCs	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>52 m<sup>2</sup></b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1932</b>
Zustand	<b>renovierungsbedürftig</b>
Keller	<b>teilweise unterkellert</b>

## Sonstiges

Verfügbar ab	<b>nach Sanierung</b>
--------------	-----------------------

## Preise

Kaufpreis	<b>74.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.00 %</b>
MwSt.-Satz	<b>20 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>358,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
HWB-Klasse	<b>G</b>
fGEE-Wert	<b>3,27</b>
fGEE-Klasse	<b>F</b>

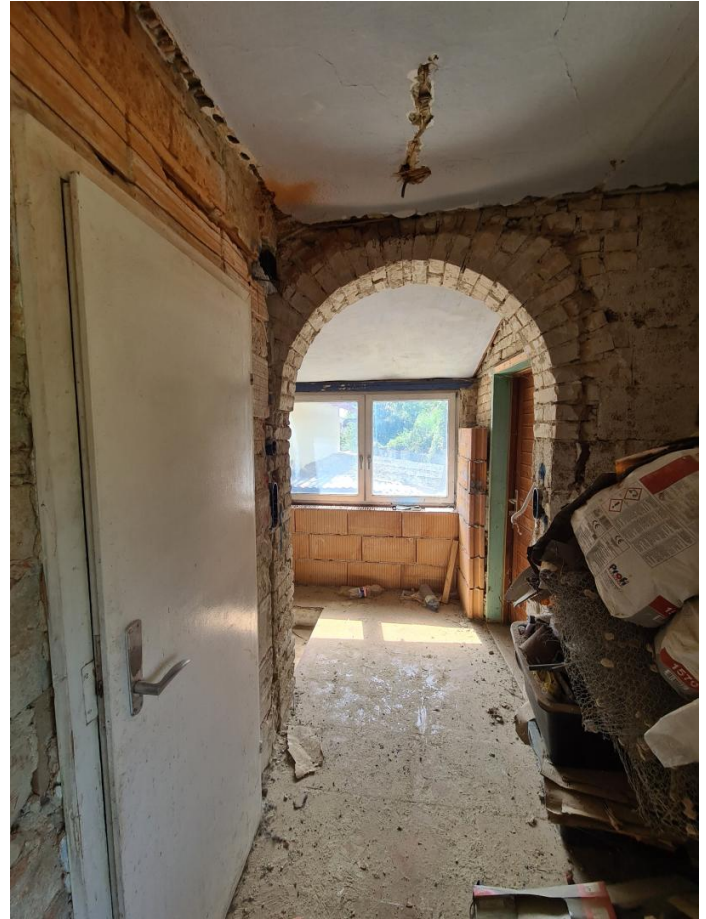
## Impressionen











## Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**