



#0001008892

## LIEBEVOLLER BUNGALOW IN BEGEHRTER WOHNLAGE AN DER WIENER STADTGRENZE

2201 Hagenbrunn



Purchase price: 599.000,00 €

Living Area: 125,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Tolle Wohlfühloase in Form dieses sehr gepflegten Einfamilienhauses in Holzriegelbauweise der renommierten Firma ELK auf Eigengrund mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünruhelage in sehr begehrter Wohnlage von Hagenbrunn, unweit der Wiener Stadtgrenze beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten! Dieser im Jahre 1984-1993 erbaute, laufend liebevoll gepflegte und mit sehr vielen hochwertigen Ausstattungskriterien versehene Wohntraum wird Sie garantiert begeistern!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in der Marktgemeinde Hagenbrunn, direkt an der Wiener Stadtgrenze, in einer ländlichen Wohnsiedlung mitten im Grünen und unweit der Felder der Region mit nahegelegener Autobahnanbindung durch dieses traumhafte Einfamilienhaus mit unzähligen hochwertigen und liebevollen Ausstattungsdetails.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich mit direktem Zugang in den angrenzenden Flur und zentralem Zugang zu allen Räumlichkeiten.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine gut dimensionierte Küche inkl. sämtlichen, hochwertigen Markengeräten, einen imposanten Wohnessalon mit direktem Ausgang auf die herrliche Terrasse und in den gepflegten Eigengarten, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit moderner Dusche und WC erfüllt.

Ausreichend Schutz für Ihr Auto bietet eine Doppelgarage mit angrenzendem Abstellraum als Stauraum für Gartengeräte und vieles mehr.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie eine Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima und vieles mehr für ein außergewöhnliches Wohngefühl und ein behagliches Raumgefühl dieses Wohlfühlhauses hervorzuheben.

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.

Die Liegenschaft ist auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, ist allerdings erst nach einer Vorlaufzeit von einem Jahr beziehbar.



**Maklerservice & Bewertung**

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen ersten Eindruck dieses außergewöhnlichen Gesamtpaketes machen zu können!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Detached House, Bungalow, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1984
Construction status	Finished
Construction Completion Date	01.03.1993
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Garage

**AREAS**

Living Area	ca. 125 sqm
Base Area	ca. 624 sqm

**SEGMENTATION**

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Terraces	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	599.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	599.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Gemeinde Hagenbrunn ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen bzw. Wäldern und Feldern des Weinviertels. Hagenbrunn bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

In der Stadt Korneuburg bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt bieten weiters sämtliche Schulen und Weiterbildungseinrichtungen, profitiert von der direkten Bahnanbindung. Beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.



GALLERY









"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at



**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

