



#0001009183

## Großzügiger Streckhof mit Halle und Nebengebäude!

2451 Au am Leithaberge



Kaufpreis: 450.000,00 €

Wohnfläche: 190,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 9

### IHR BETREUER



Walter Haider

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

walter.haider@riv.at

+43 664 60 517 517 98





## BESCHREIBUNG

Streckhof mit Halle und Nebengebäude in Au am Leithagebirge!

Schon beim Betreten des Innenhofes fühlt man sich Willkommen.

Das Haus mit insgesamt 9 Zimmern und großzügiger Raumaufteilung, wurde im Jahre 1972 gebaut, Wohnfläche ca. 190m<sup>2</sup>, Grundfläche ca. 920m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft besteht außerdem aus einer Halle mit ca. 120m<sup>2</sup> mit Einstellmöglichkeit für Ihren PKW und Zufahrt von Rückwärts sowie einem Nebengebäude von ca. 55m<sup>2</sup>.

Beheizt wird die Immobilie mittels Öl und feste Brennstoffe.

Die Kunststofffenster mit Innenjalousien wurden im Jahr 2000 ausgetauscht.

Die Betriebskosten der Immobilie belaufen sich auf ca. € 280,- pro Quartal.

Raumaufteilung Erdgeschoss

Vorraum, Küche, 3 Zimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum

Raumaufteilung Obergeschoss

Vorraum, Küche, 6 Zimmer, Badezimmer, WC, Balkon

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann fordern Sie gleich das unverbindliche Exposé mit der Adresse und Detailbeschreibung an.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1972
Heizung	Zentralheizung: Öl, Zentralheizung: Holz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 920 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 920 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	04.09.2024
Gültig bis	03.09.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	111,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,72
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	9
Bäder	2
Toiletten	2
Balkone	1

**MERKMALE**

Zustand	Gut	Erschließung	Vollerschlossen
Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Fliese, Teppich, Laminat
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Nicht unterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Wohnküche		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	450.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	450.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	laut Tarifordnung - Vertragserrichtung
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Au am Leithaberge ist eine Marktgemeinde mit 968 Einwohnern (Stand 01. Jänner 2023) im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich.

Ein Supermarkt, Arzt, Gasthaus, Kindergarten und Volksschule sind vorhanden. Die gute Infrastruktur bietet eine tolle Lebensqualität.

### Fahrzeiten:

Eisenstadt ca. 18 Minuten

Wiener Neustadt ca. 36 Minuten

Stadtgrenze Wien ca. 32 Minuten

Flughafen Wien ca. 38 Minuten

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 500m: Gasthaus Winter

### Einkauf

< 500m: Ab Hof

2Rad Wolf

Bäckerei Berger And

### Bildung

< 500m: Volksschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Au am Leithaberge

### Sonstiges

Raiffeisen BANK



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

