



#0001009140

## GEMÜTLICHES DOMIZIL IM WEINVIERTEL

2061 Untermarkersdorf



Kaufpreis: 79.900,00 €

Wohnfläche: 100,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Werner Riedl

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.riedl@riv.at

+43 664 60 517 517 24





## BESCHREIBUNG

### GEMÜTLICHES DOMIZIL IM WEINVIERTEL

Dieses gemütliche Wohnhaus im schönen Weinviertel, auf einem ca. 220 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuchauszug) großen Grundstück gelangt zum Verkauf. Der Übergabezeitpunkt der Liegenschaft ist ab dem 01. August 2025.

Untermarkersdorf ist integriert in die Marktgemeinde Hadres. Das ursprüngliche Baujahr des Hauses konnte nicht mehr eruiert werden, da im Bauakt bei der Gemeinde Hadres keine Unterlagen aufliegen. Lediglich ein Umbauansuchen aus dem Jahre 1960 ist vorliegend!

Der jetzige Eigentümer hat immer wieder Adaptierungen und Verbesserungen vorgenommen, daher ist das Wohnhaus, in einem guten Zustand und hat folgende Aufteilung:

- ) über das Haupttor der Eingangsbereich, welcher zu einem Aufenthaltsraum mit ca. 20 m<sup>2</sup> umgebaut wurde
- ) eine große Küche
- ) ein Schlafzimmer
- ) ein Kinderzimmer
- ) ein Vorraum mit Zugang zu einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einer Dusche
- ) ein Bad mit Wanne, davor ein WC

weitere vorhanden:

- ) Rückwärtig ein Raum, welches neben einem Radiator auch mit einem extra Ölofen beheizt werden kann
- ) eine Werkstatt/Abstellraum
- ) ein Holzlager



- ) gemütlicher, uneinsichtiger Innenhof
- ) insgesamt 3 Kamine
- ) Heizungsanlage mit feste Brennstoffe (Holz)

Untermarkersdorf hat bereits auf Glasfaser aufgerüstet und es besteht eine Anschlussmöglichkeit, da die Leitung bis zum Haus verlegt wurde.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns mit einer E-Mail-Anfrage, Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie einige Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Objektkategorie | Einfamilienhaus |
| Nutzung         | Wohnen          |
| Vermarktungsart | Kauf            |
| Eigentumsform   | Alleineigentum  |
| Baustatus       | Abgeschlossen   |
| Heizung         | Ofen: Holz      |

### FLÄCHEN

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Wohnfläche  | ca. 100 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche  | ca. 145 m <sup>2</sup> |
| Grundfläche | ca. 220 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 02.09.2024  |
| Gültig bis                       | 01.09.2034  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 262,10  |
| HWB Klasse                       |  G |
| fGEE Wert                        | 4,24  |
| fGEE Klasse                      |  G |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 1 |
| Schlafzimmer       | 2 |
| Terrassen          | 1 |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | 79.900,00 € |
|-----------|-------------|

### GESAMTKOSTEN

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Gesamtkaufpreis | 79.900,00 € |
|-----------------|-------------|

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Ortschaft Untermarkersdorf gehört zum Gemeindegebiet Hadres, welches im Pulkautal des wunderschönen niederösterreichischen Weinviertel liegt.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 500m: Bio Lebenshof Widl

### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Grenzpolizeiinspektion Untermarkersdorf

Hadres Hadres

### Bildung

< 1km: NÖ Landeskindergarten Hadres

< 1km: Volksschule

NÖ Landeskindergarten Hadres

Volksschule

### Tourismus

< 1km: Untermarkersdorfer Kellergasse

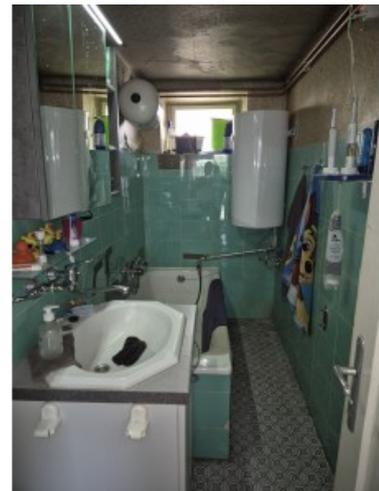
Kellergasse Hadres

### Sonstiges

Raiffeisen BANK



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

