



#0001009236

**LIEBEVOLL SANIERTER BUNGALOW IN BEGEHRTER WOHNLAGE  
SAMT HOHER LEBENSQUALITÄT UND GUTER  
VERKEHRSANBINDUNG**

2112 Hetzmannsdorf



Kaufpreis: 399.000,00 €

Wohnfläche: 73,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3



IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Tolle Wohlfühloase in Form dieses sehr gepflegten, soeben sanierten Einfamilienhauses in Massivbauweise auf Eigengrund mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünruhelage in begehrter Wohnlage im unmittelbaren Nahbereich der Stadt Korneuburg beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten!

Dieser im Jahre 1973-1989 erbaute, laufend gepflegte Wohntraum besticht durch seine Lage und könnte Sie begeistern!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in der Marktgemeinde Harmannsdorf, in einer ländlichen Wohnsiedlung mitten im Grünen und an Felder angrenzend mit nahegelegener Autobahnanbindung durch dieses traumhafte Einfamilienhaus mit Teilkeller und herrlichem, großen Garten.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie den Windfang und 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. Einbauküche mit sämtlichen Markengeräten, einen imposanten Wohnsalon mit direktem Ausgang auf die herrliche Terrasse, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC erfüllt.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft anhand einer Gaszentralheizung. Der Teilkeller wurde zuletzt als Garage bzw. als Werkstatt genutzt und ist über den Garten zu begehen. Weiters befindet sich ein kleines Nebengebäude als Stauraum auf der Liegenschaft.



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

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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Bungalow
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1973
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	06.11.1989
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 746 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Gültig bis	01.01.0999
------------	------------

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	399.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	399.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und sehr guter Zentrumslage von Hetzmannsdorf wenige Kilometer von der Stadt Korneuburg/Leobendorf entfernt.

Hetzmannsdorf liegt in der Gemeinde Harmannsdorf und ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen bzw. Wäldern und Feldern des Weinviertels. Hetzmannsdorf 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.



GALERIE







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

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto: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](mailto: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

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung





[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

