



#0004004828

Stilvolles Landhaus mit Charme

4209 Engerwitzdorf



Kaufpreis: 990.000,00 €

Wohnfläche: 294,78 m²

Zimmer: 6



IHR BETREUER



Christian Ladberg

Leiter der Immobilienbüros Bad
Leonfelden, Freistadt, Königswiesen und
Wartberg/Aist

Real-Treuhand Immobilien

ladberg@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8012

+43 50 6596 8012





BESCHREIBUNG

Stilvolles Landhaus mit Charme

Diese Liegenschaft besticht mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 295 m² und lässt kaum Wünsche offen: helle, lichtdurchflutete Räumlichkeiten, eine moderne Einbauküche, geräumige Schlafzimmer und Bäder uvm.

Ein Kaminanschluss im Wohnbereich sorgt für gemütliche Abende, im ganzen Haus sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme.

Für Ihr ganz persönliches Wohlfühl-Programm stehen Ihnen ein Swimmingpool im Außenbereich sowie ein Hallenbad zur Verfügung. Nach einem langen Tag lädt nicht zuletzt die Sauna zum Entspannen ein - dies alles bietet Ihnen Wellness in den eigenen vier Wänden.

Auf dem imposanten Grundstück mit ca. 1.945 m² bietet sich Ihnen eine grüne Oase inmitten einer Wohnsiedlung am Rande von Engerwitzdorf.

Der gepflegte, weitläufige Garten bietet viel Platz für Spiel, Freizeit und Gartenträume.

Ruhige, ungestörte Sonnenbäder oder auch gemütliche Grillabende mit Freunden, in diesem Garten können Sie Erholung und Entspannung finden.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt, sodass Sie alle Vorzüge dieser imposanten Liegenschaft in vollen Zügen genießen können.

Kurzum - ein Platz mit praktischen Details in perfekter Lage, ideal für Familien und Naturliebhaber!

Durch eine Doppelgarage und einen großen Vorplatz sind ausreichend Stellplätze vorhanden.

Nicht nur die perfekte Verkehrsanbindung und die Nähe zur Landeshauptstadt sprechen für diese Liegenschaft.



Viele Dinge des täglichen Bedarfs und auch die Gemeindezentren von Engerwitzdorf oder auch Gallneukirchen sind fußläufig in ca. 20 Min erreichbar.

Somit ist ein vielseitiges Angebot an verschiedenen Nahversorgern und Dienstleistern gegeben. Neben der Volksschule gibt es auch für die Kleinsten einen Platz im Kindergarten oder der Krabbelstube.

Zu den vielen Freizeitangeboten für Groß und Klein bieten auch die verschiedenen Vereine viele Möglichkeiten für Sport, Geselligkeit und Kultur.

Im schon weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannten "Kulturhaus Schöffl" wird mit Veranstaltungen aus den verschiedensten künstlerischen Bereichen für das Publikum ein abwechslungsreiches Programm geboten; ein Geheimtipp für Kunst- und Kulturinteressierte.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1983
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	15.03.2022
Gültig bis	14.03.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	72,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,12
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	1
Bäder	3
Toiletten	4

**Maklerservice & Bewertung**

Schlafzimmer	4	FLÄCHEN	
Terrassen	1	Wohnfläche	ca. 295 m ²
		Grundfläche	ca. 1.945 m ²
		Kellerfläche	ca. 46 m ²

MERKMALE

Gebiet	Siedlungslage, Wohngebiet	Sonderausstattung	Swimming Pool, Sauna, Rolladen
Zustand	Gut	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Keller	Teilunterkellert
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	990.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	150,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	186,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	336,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	990.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

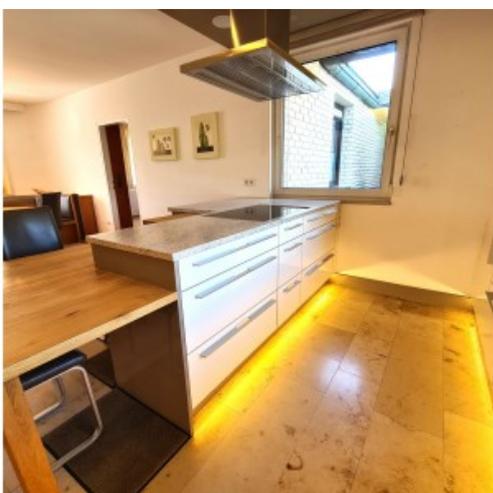
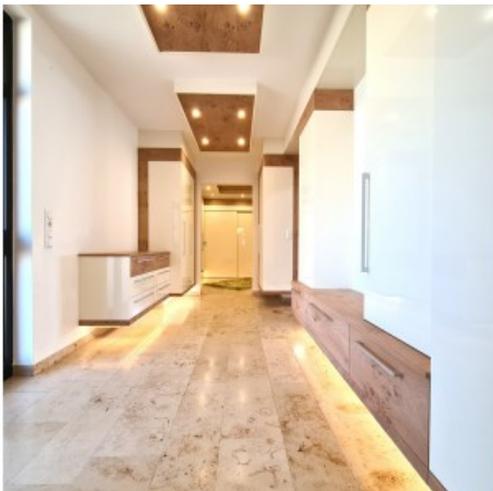
WEITERE KOSTEN

Strom (Monatlich)	175,20 € inkl. 20% USt.
-------------------	-------------------------

Versicherung (Monatlich)	99,00 € inkl. 10% USt.
--------------------------	------------------------

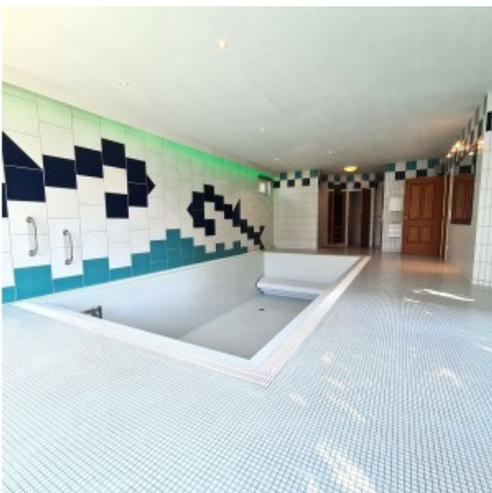
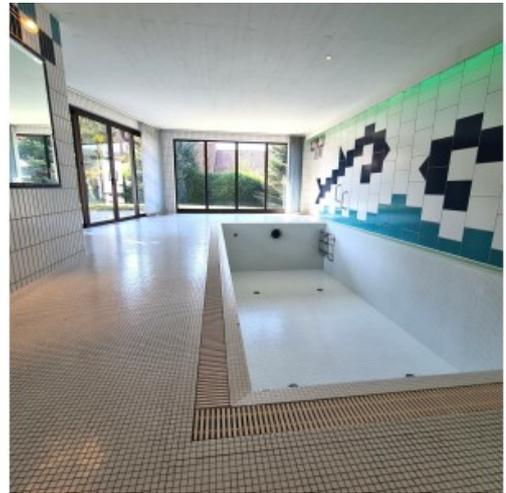


GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

