



#0004004828

## Stilvolles Landhaus mit Charme

4209 Engerwitzdorf



Purchase price: 990.000,00 €

Living Area: 294,78 m<sup>2</sup>

Rooms: 6



YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

Stilvolles Landhaus mit Charme

Diese Liegenschaft besticht mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 295 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1983
Heating	Underfloor Heating: Gas
Car Spaces	2 x Garage, 2 x Open

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	15.03.2022
Valid until	14.03.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	72,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,12
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	1
Bathrooms	3
Toilets	4

**Maklerservice & Bewertung**

Bedrooms 4  
Terraces 1

**AREAS**

Living Area ca. 295 sqm  
Base Area ca. 1.945 sqm  
Cellar Area ca. 46 sqm

**FEATURES**

Area	Village Area, Dwelling Area	Special configuration	Swimming Pool, Sauna, Roller Shutter
Condition	Good condition	Exploitation	Common developed
Construction	Massive Construction	Cellar	Partial cellar
Kitchen	Kitchenette		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	990.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	150,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Heating Costs	186,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	336,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	990.000,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

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

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

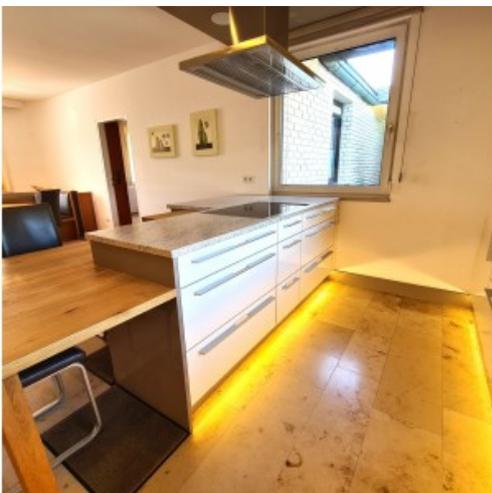
### ADDITIONAL COSTS

Strom (Monthly)	175,20 € incl. 20% VAT
-----------------	------------------------

Versicherung (Monthly)	99,00 € incl. 10% VAT
------------------------	-----------------------

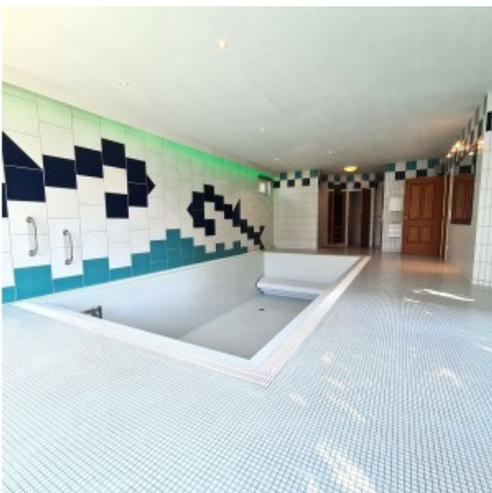
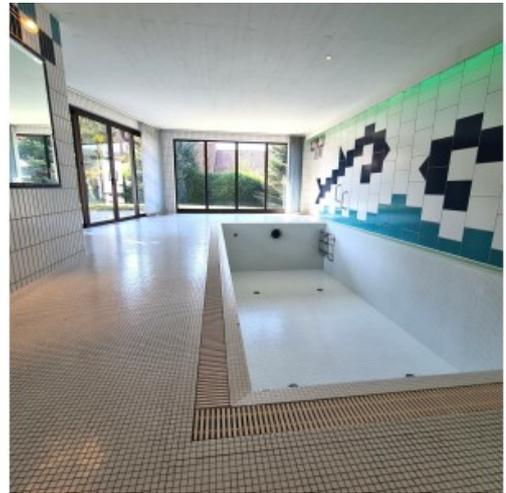


GALLERY











## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

