



Familiendomizil und Hideaway

330.000,00 € | 8 Zimmer | ca. 330,00 m²

3193 Sankt Aegydt am Neuwalde

ALLGEMEINES

| | |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 0004001971 |
| Vermarktung | Kauf |
| Objektart | Haus (Einfamilienhaus) |
| Baujahr | 1985 |

DETAILS

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Grundfläche | ca. 825,00 m² |
| Wohnfläche | ca. 330,00 m² |
| Zimmer | 8 |
| WC | 4 |
| Bad | 2 |
| Balkon | 1 |
| Terrasse | 1 |
| Garagenstellplätze | 2 |
| HWB Klasse | e |
| HWB Wert | 169,5 kWh/m²a |
| fGEE Klasse | d |
| fGEE Wert | 1.87 |
| Heizung | Zentralheizung (Erdwärme) |
| Ausstattung | Wintergarten, Dachboden |

KOSTEN

| | |
|----------------|---|
| Kaufpreis | 330.000,00 € |
| Erfolgshonorar | 3% des Kaufpreises plus 20% USt. |

OBJEKTBESCHREIBUNG

Familiendomizil und Hideaway

Lage:

- 40 Minuten nach St. Pölten
- 90 Minuten in die Wiener Innenstadt
- Mit sonnigem Südgarten und ruhigem Plätzchen am idyllischen Badweg

Nutzfläche:

- Grundstücksfläche lt. GB: ca. 825 m²
- Wohnnutzfläche EG/OG/Zwischengeschoß: ca. 355 m²
- EG: ca. 57 m² Wohnsalon mit offener Küche, Spielzimmer, Stüberl, AR und WC
- EG: weitere getrennt begehbare 30 m² ehem. Ordination und WC
- EG: zzgl. ca. 33 m² südseitiger Wintergarten
- OG: Masterbedroom, 3 weitere Schlafzimmer, 2 Kabinette, 2 Badezimmer, 2 WC
- OG: zzgl. ca. 18 m² Südbalkon mit Waldblick ...
- Zwischengeschoß: Bibliothek mit Gästezimmer

Detailinformationen:

- Das Haus ist vollständig unterkellert
- Heizraum mit neuer Wasser-Wasser Wärmepumpe (Dezember 2021)
- 40 m² Doppelgarage
- BJ um 1985
- Treppenlift aus 2021
- Im Dachgeschoß: Fitness/Sauna und Werkstatt

Kaufpreis:

- EUR 330.000,- Sofortbezug

Nebenkosten:

- Käuferprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.
- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Kosten der Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung! Im Sinne unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bedanken wir uns für die Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Exklusiver Verkauf:

- **Mag. Anna Steurer**
- **Mobil: +43 676 8141 8045**
- **E-Mail: steurer@raiffeisen-immobilien.at**

?

- **Dominik Pail, M.A.**
- **Mobil: +43 676/8141 25955**
- **E-Mail: pail@raiffeisen-immobilien.at**

Im vorliegenden Geschäftsfall sind wir als Doppelmakler tätig und stehen in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Verkäufer.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposés entstehen, aus.

IHRE BETREUERIN

ANNA STEURER

Email: **steurer@raiffeisen-immobilien.at**

Telefon: **+43 50 6596 5950**

Mobil: **+43 676 8141 8045**



