

Beratung & Verkauf:
Kurt Weber
T +43 664 212 94 26



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2048
3394 Aggsbach-Dorf

GERÄUMIGES UND KOMFORTABLES MEHRFAMILIENHAUS MIT POOL UND SCHÖNEM GARTEN IN DER WACHAU!

Wohnfläche	230,00 m ²	fGEE	1,26
Grundfläche	1.106,00 m ²	HWB (kWh/qma)	87,4
Zimmer	7		
Badezimmeranzahl	3		
Kaufpreis	520.000,- €		

OBJEKTBE SCHREIBUNG

In ruhiger Siedlungslage auf einem großzügigen Grundstück mit 1.106 m² liegend, bietet das Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz sehr geräumige 230 m² Wohnnutzfläche (EG und OG) mit einer Raumhöhe von 2,6 m. Das Haus besticht durch seine hochwertige Ausstattung und geschmackvolle Gestaltung. Die Zwei Wohneinheiten ermöglichen sowohl gemeinsames als auch getrenntes Wohnen.

Zusätzlich ist das Haus voll unterkellert. Der Keller teilt sich auf eine Garage (Platz für 4 PKW), Heiz- und Tankraum, eine weitere kleine Wohneinheit mit Schlafzimmer samt Bad/WC und als Highlight einen Gewölbekeller (sehr gut für die Lagerung von Lebensmittel und Wein geeignet) auf.

Die nachhaltige Pellets-Zentralheizung und ein großzügiger Kachelofen runden den modernen Charm des Hauses ab.

Eine liebevoll gepflegte Gartenanlage mit Pool und großzügiger Terrasse, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine eigene Hobbywerkstatt (Gartenhaus) bietet zudem noch Freiraum und Platz für sämtliche Hobby- und Gartengeräte.

Raumaufteilung EG (118,60 m²)

Vorraum, Garderobe-Schrankraum, Stiegenhaus, Küche, WC, Abstellraum, Bad, Esszimmer, Wohnzimmer, Zimmer. Vor dem Eingangsbereich ist eine große Terrasse.

Raumaufteilung OG (111,70 m²)

Vorraum, WC, Zimmer, Zimmer, Schrankraum, Abstellraum, Bad, Küche, Wohnzimmer mit 9 m² Loggia.

Keller: vollunterkellert (118,6 m²) + ca. 45 m² Erdkeller mit Gewölbe.

Doppelgarage, Heizraum, Tankraum, Vorraum, Zimmer, WC, Bad und Stiegenhaus. Das Stiegenhaus zum EG ist mit einer Eisentür abgetrennt und als eigene kleine Wohneinheit nutzbar.

Das Haus wurde 1999 sehr aufwändig neu gebaut. 30 cm Ziegel massiv mit 10 cm Vollwärmeschutz in Verbindung mit einer

modernen Pellets-Zentralheizung sind die Basis für eine nachhaltige Beheizung. Die Wärmeverteilung erfolgt generell über den Fußboden und nur in einigen Räumen über Heizkörper (zwei Heizkreise). Ein großzügiger Kachelofen im EG spart auf Wunsch Heizkosten. Die Wasserversorgung erfolgt über den Hauseigenen Brunnen und bei Bedarf steht eine Enthärtungsanlage zur Verfügung. Das Haus ist aktuell noch nicht an der Ortswasserleitung angeschlossen, die Anschlusskosten sind aber bereits bezahlt (siehe Beilagen).

Selbstverständlich besteht ein Kanalanschluss am Ortskanal und im Haus gibt es einen Telefonanschluss, Internet und TV.

Ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit praktischen Extras und einem großen Grundstück verbinden möchten.

Kaufpreis: € 520.000,-

Inventar je nach Vereinbarung mit Verkäuferin!

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Weber gerne unter 0664-2129426 zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

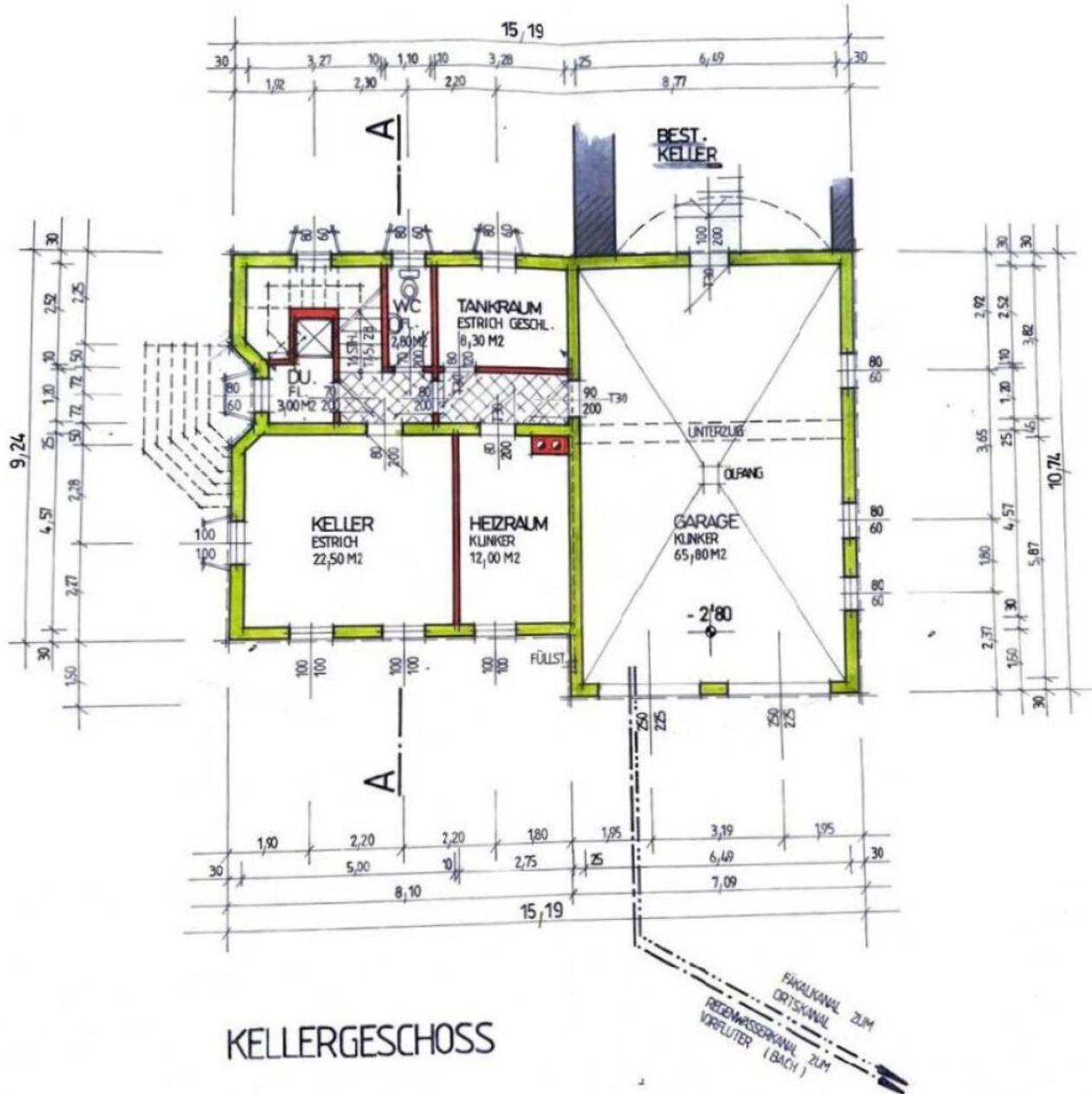
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

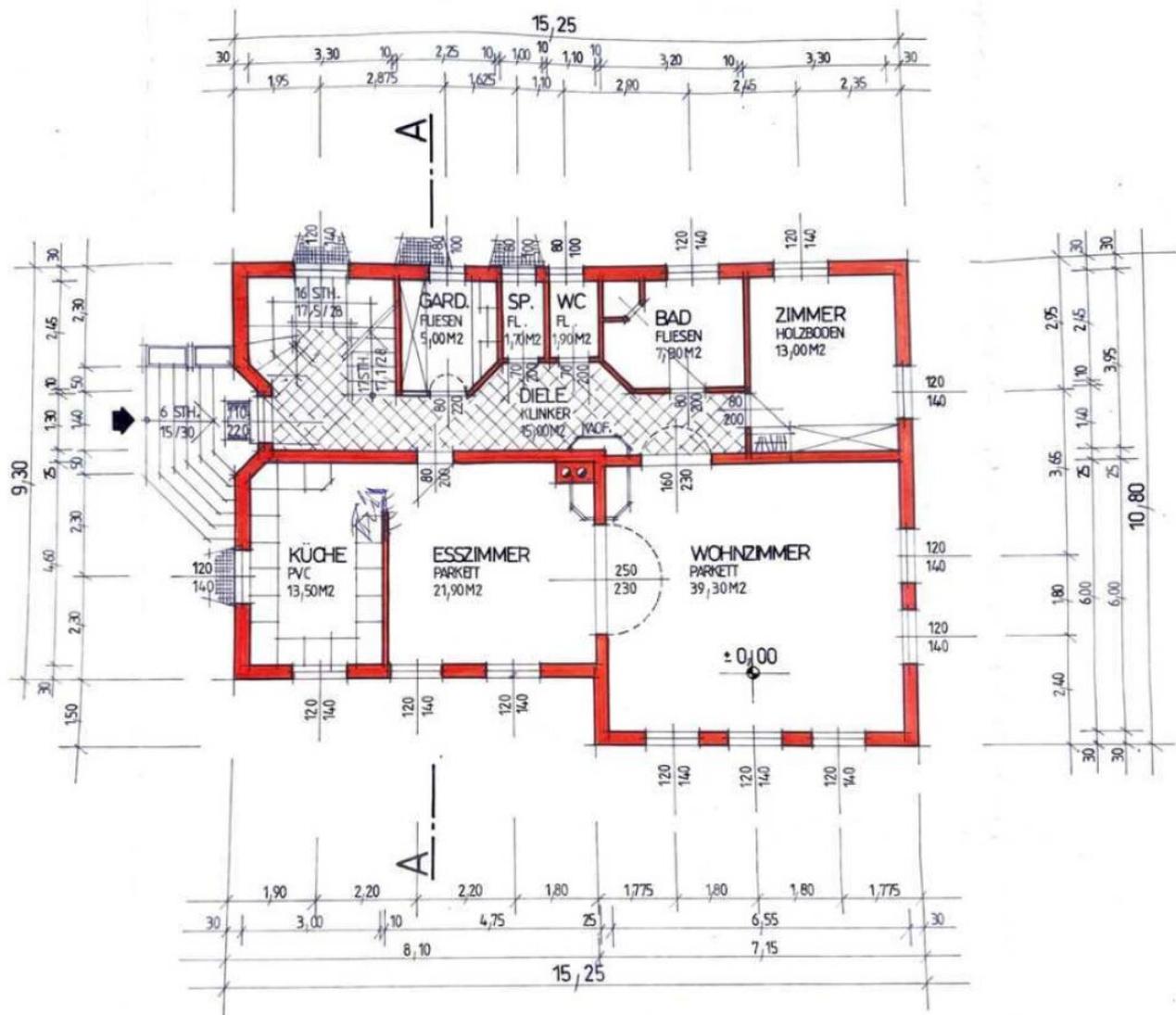
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

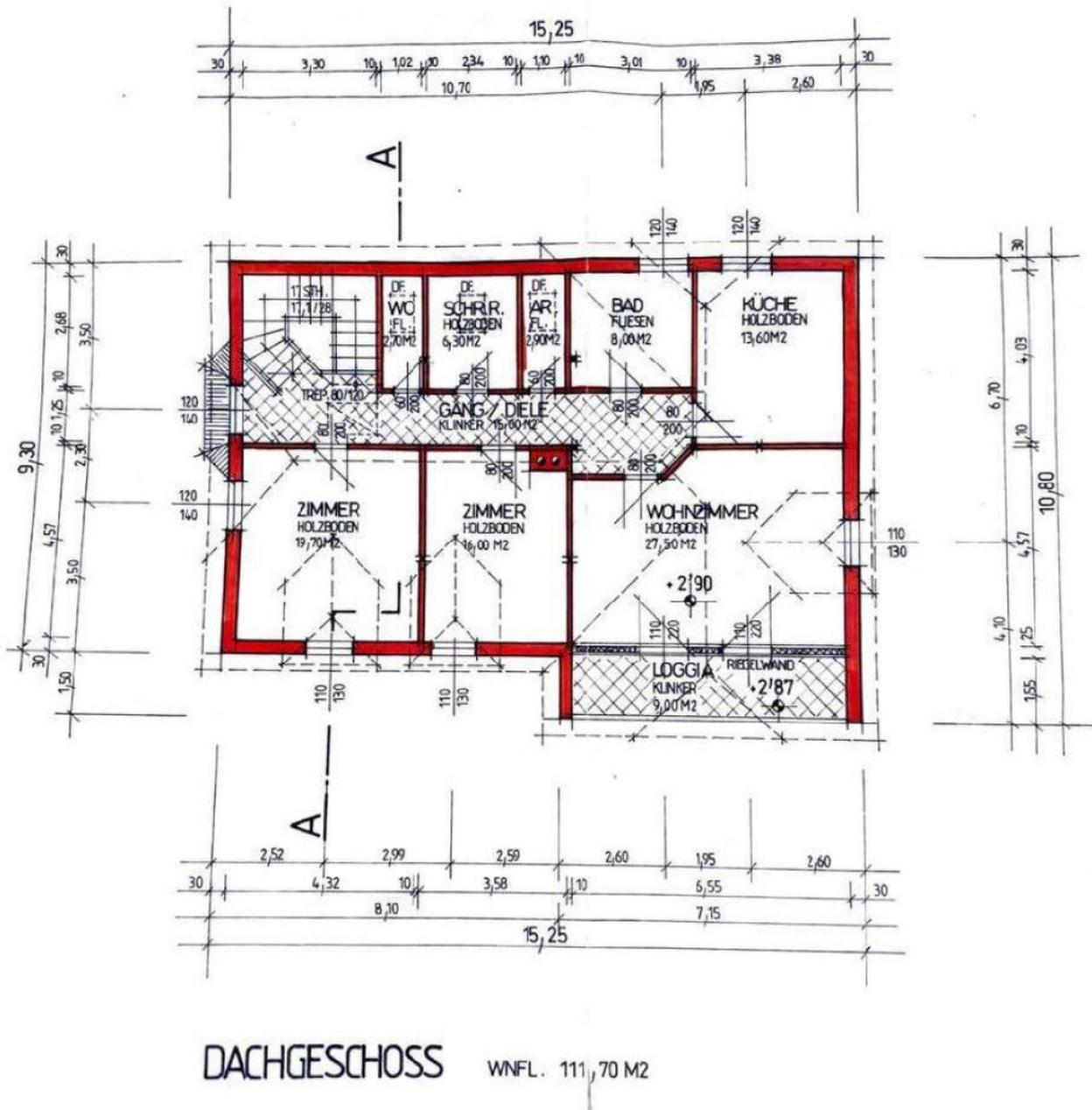
Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

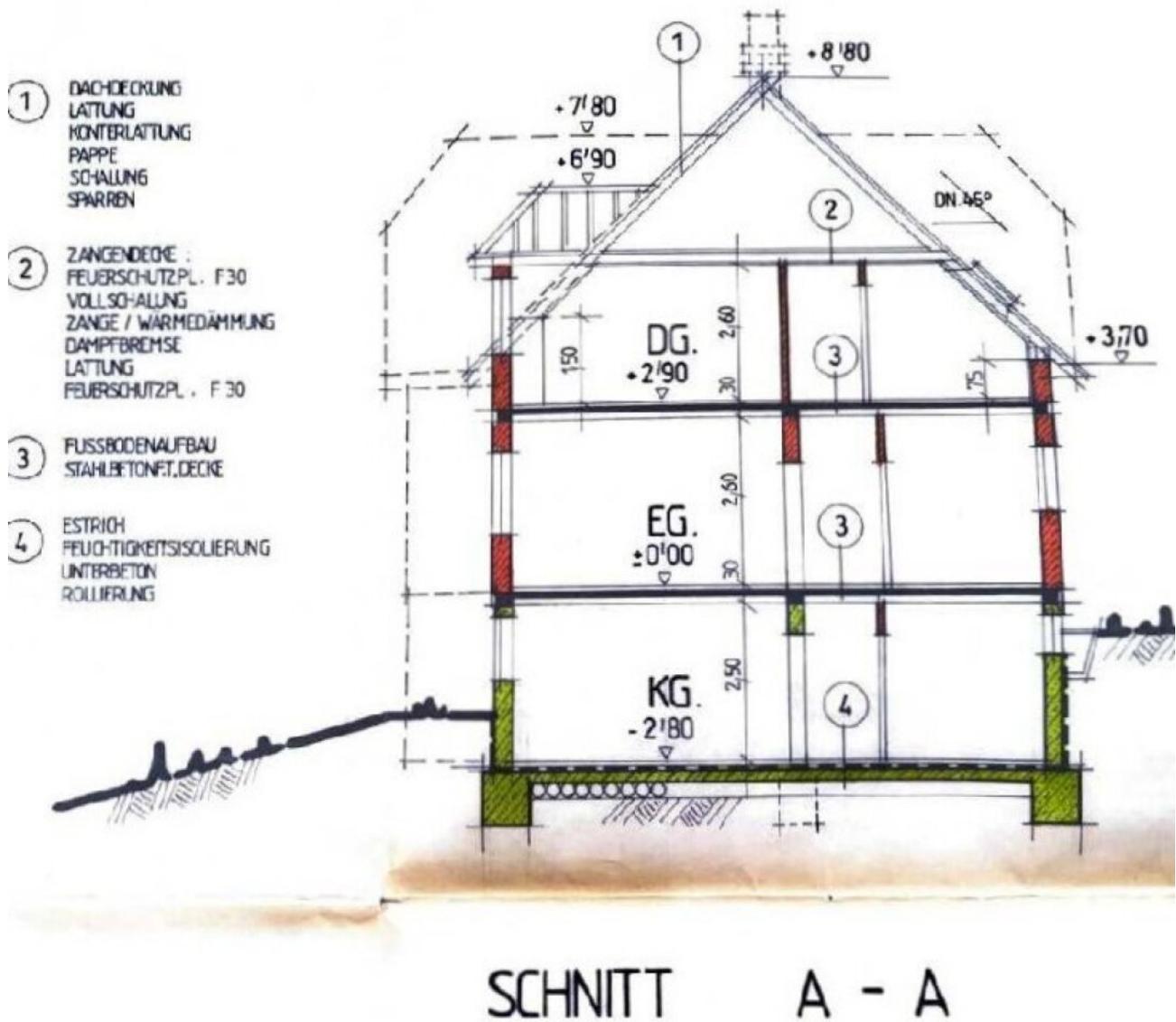
GRUNDRISSSE



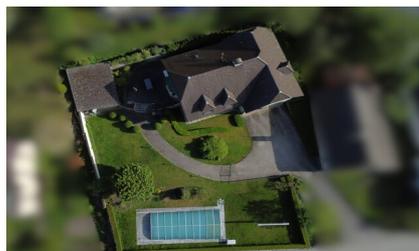


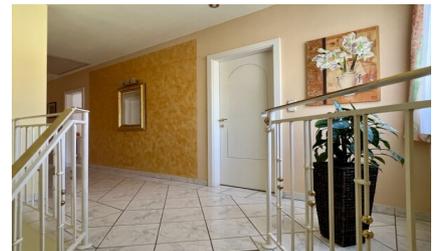
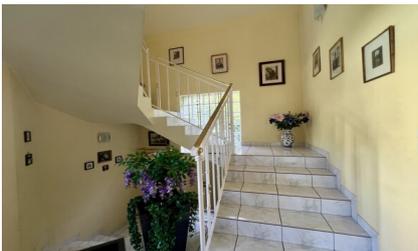
ERDGESCHOSS WNFL. 118,60 M²





FOTOS







WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/i/2048>

