



#0001007236

Fixpreis! Grünruhelage mit 2 Wohneinheiten und Werkstatt!

2624 Breitenau am Steinfeld



Kaufpreis: 360.000,00 €

Wohnfläche: 240,00 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





BESCHREIBUNG

Viel Platz für Hund und Katz und Spatz! 2 Wohneinheiten, ein großer Garten, eine Werkstatt und ein Zuhause für mehrere KFZs erwarten Sie!

Hier wohnen Sie gerne im Grünen, doch die Städte Neunkirchen und Wr. Neustadt sind nur wenige Autominuten entfernt!

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse und wurde in mehreren Etappen erbaut. Ursprünglich 1954 erbaut, wurde danach aufgestockt und erweitert, die letzten großen Sanierungen wurden im Jahr 2000 durchgeführt.

Das Haus besitzt 2 separate Wohneinheiten. Die Erdgeschoßwohnung verfügt über ca 81m² Wohnfläche und gliedert sich in einen zentralen Vorraum, 3 Zimmer, eine geräumige Küche und ein Badezimmer. Beim Eingangsbereich befindet sich die dazugehörige Terrasse mit Markise und Blick in den Garten.

Über ein schönes Stiegenhaus gelangen Sie in die top gepflegte und hochwertig ausgestattete Wohnung im Obergeschoß mit einer Wohnfläche von ca. 153m².

Das Raumkonzept ist perfekt, ein großer und lichtdurchfluteter Wohnbereich bildet das Herz der Wohnung. Hier verbringen Sie gemütliche Stunden vor dem offenen Kamin!

Die Küche ist samt kleiner Essecke komplett ausgestattet, mehrere Gäste finden im Wohnbereich ausreichend Platz.

Drei Zimmer stehen entweder als Schlafzimmer oder Büro zur Verfügung, das Badezimmer gleicht einer Wellnessoase, daneben befindet sich der Wirtschaftsraum und ein separates WC. Der Zugang zum Balkon führt über den Wohnbereich, hier blicken Sie in den weitläufigen Garten und genießen die Sonne, oder Sie entspannen auf der windgeschützten Loggia.

Fühlen Sie sich wohl in einer gepflegten, hochwertigen Liegenschaft, die Marmorböden und die Ausstattung werden Sie begeistern!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1954, 2000
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, 3 x Carport, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 240 m ²
Grundfläche	876,00 m ²
Kellerfläche	ca. 14 m ²
Loggiafläche	9,75 m ²
Balkonfläche	8,40 m ²
Terrassenfläche	15,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	23.03.2022
Gültig bis	22.03.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	256,80
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	2,61
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	5
Terrassen	1
Loggien	1
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	360.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	53,00 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	53,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	360.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Breitenau liegt im Steinfeld im niederösterreichischen Industrieviertel etwa fünf Kilometer östlich von Neunkirchen. Breitenau ist eine Gemeinde mit 1552 Einwohnern, der Ort hat einen ländlichen Charakter, viele Vereine, ein Kindergarten, mehrere Gastronomiebetriebe und ein Sportplatz prägen das Ortsbild.

Idealerweise liegt der Ort im Grünen zwischen den beiden Bezirksstädten Neunkirchen und Wr. Neustadt.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss Wohnung, Garage, Werkstatt Erdgeschoß](#)

[Pläne Obergeschoß](#)

[Grundriss Kellergeschoß](#)

