



#0001007236

Fixpreis! Grünruhelage mit 2 Wohneinheiten und Werkstatt!

2624 Breitenau am Steinfeld



Purchase price: 360.000,00 €

Living Area: 240,00 m²

Rooms: 7

YOUR CUSTODIAN



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1954, 2000
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage, 3 x Carport, 2 x Open

AREAS

Living Area	ca. 240 sqm
Base Area	876,00 sqm
Cellar Area	ca. 14 sqm
Loggia Area	9,75 sqm
Balcony Area	8,40 sqm
Terrace Area	15,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	23.03.2022
Valid until	22.03.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	256,80
HWB Class	 G
fGEE Value	2,61
fGEE Class	 E

SEGMENTATION

Total Rooms	7
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	5
Terraces	1
Loggias	1
Balconies	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	360.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	53,00 € incl. 10% VAT
---------------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	53,00 € incl. VAT
---------------------	-------------------

Total buy price	360.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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

SIDECOSTS

Costs for contract	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

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

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



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS



[More information](#)

[Grundriss Erdgeschoß](#)

[Pläne Obergeschoß](#)

[Grundriss Kellergeschoß](#)

