



#0004003806

## FAMILIENDOMIZIL XXL mit 100 % Work-Life-Balance

3451 Judenau



Kaufpreis: 630.000,00 €

Nutzfläche: 484,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Mag. Anna Steurer

Vertriebsleiterin des Immobilienbüros Wien

| Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

steuerer@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8045





## BESCHREIBUNG

### FAMILIENDOMIZIL XXL

mit 100 % Work-Life-Balance

#### Lage:

Charmant und ruhig gelegen in „Niederösterreich Mitte“

Familiendomizil mit Blick auf das Schloss Judenau

Nur wenige Autominuten entfernt: Schulen, Freizeitcenter sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (BILLA, Spar, ...)

12 Autominuten nach Tulln a. d. Donau

Bus zur „Bahnhofstation Tullnerfeld“ hält direkt vor dem Haus – 13 Minuten bis nach Wien Hütteldorf

#### Nutzfläche:

Nutzfläche ca. 484 m<sup>2</sup> (EG + OG + DG)

zzgl. ca. 167 m<sup>2</sup> Kellergeschoss

XXL-Garagenbox und befestigte Stellplätze

Grundstücksfläche lt. GB: ca. 607 m<sup>2</sup>

#### Detailinformationen:

Gepflegter Sofortbezug – BJ um 1979 / 2015

Erdgeschoß – ca. 137 m<sup>2</sup> – ehem. Ordination:

Empfang, Warteraum, 4 Behandlungsräume, Röntgenzimmer, Büro, Technik, ...

Obergeschoss – ca. 243 m<sup>2</sup> – Wohnloft:

Wohnküche, Spielehalle, Kinderzimmer, Bäder, Balkon, ...

Dachgeschoss – ca. 104 m<sup>2</sup> – Mastersuite:

Schlafzimmer, Garderobe, Galerie, Terrasse, ...

#### Kaufpreis:

EUR 630.000,-



Nebenkosten:

Käuferprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Kosten der Vertragserrichtung: 1,2 % zzgl. Barauslagen & 20 % USt.

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 Steuerer

Mobil: +43 676 8141 8045

E-Mail: steuerer@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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Gas

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 484 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 607 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 167 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	40,10
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,79
fGEE Klasse	 A

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	630.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	630.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



GALERIE



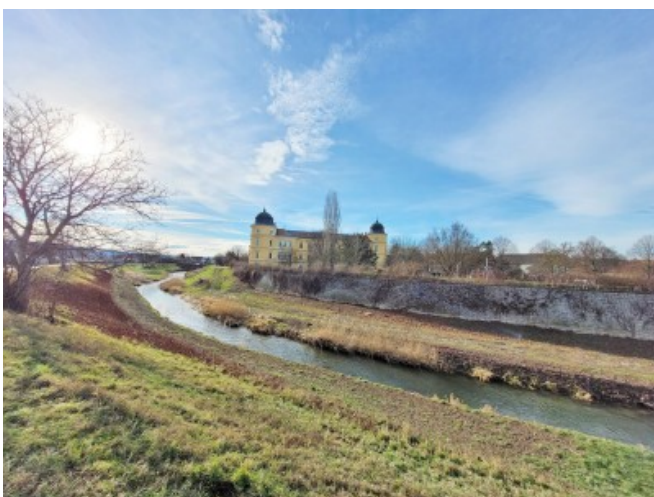












LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

