



#0001008293

**LIEBEVOLL SANIERTES LANDHAUS IN GRÜNLAGE MIT
GESCHLOSSENEM INNENHOF, HERRLICHEM POOLBEREICH UND
NEUER PHOTOVOLTAIKANLAGE**

3492 Etsdorf



Kaufpreis: 360.000,00 €

Wohnfläche: 110,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft besticht durch ihre sonnige und gute, zentrumsnahe Lage mit geschlossenem Innenhof in guter, sehr naturnaher Wohnlage von Etsdorf am Kamp mit viel Charme und herrlicher Lage unweit der Felder der Region. Sämtliche Wohnwünsche werden durch geschickt angelegte Wohnräume und ein kleines Nebengebäude, welches derzeit als Party- und Hobbyraum genutzt wird, erfüllt. Der liebevoll angelegte Garten liegt im geschützten Innenhof samt herrlichem Poolbereich.

Man betritt das vermutlich zwischen 1850 bis 1950 in seiner ursprünglichen Form erbaute und in den letzten Jahren sanierte Wohnhaus über eine überdachte Einfahrt, einen geschlossenen Innenhof, dieser ist für ungebetene Blicke nahezu uneinsehbar. Über einen gut dimensionierten Vorraum erreicht man zentral die möblierte Küche mit hochwertiger Einbauküche samt neuen Geräten und angrenzender Speis. Sämtliche Wohnwünsche werden durch ein Wohnzimmer, ein vom Badezimmer mit Dusche separates WC sowie zwei weitere Zimmer, eines davon mit Schrankraum erfüllt.

Das Kellergeschoss bietet im Stil eines Altbaukellers ausreichend Stauraum, hier befindet sich auch die Waschküche sowie der Technik- und Heizraum.

Über den geschlossenen Innenhof erreichen Sie ein separates Nebengebäude mit einem derzeit als Hobby- bzw. Partyraum genutzten, gut dimensionierten Zimmer, welches sich durchaus als Gästezimmer bestens eignen würde.

In den letzten Jahren wurde sehr viel erneuert, wobei es den derzeitigen Eigentümern ein Bedürfnis war, den ursprünglichen Charakter dieses typischen Landhauses bestmöglich, unter der Verwendung hochwertigster Materialien, zu erhalten. Unter anderem wurden sämtliche Böden, Wände und Decken, die Heizung sowie im Badezimmer erneuert. Energieeffizient wurde eine neue Photovoltaikanlage installiert.

Die Gesamtliegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Die Liegenschaft im Landhausstil bietet eine außergewöhnlich hohe Lebens- und Wohnqualität und ist bereits auf der Suche nach neuen und netten Eigentümern, welche all diese Vorzüge zu schätzen wissen.

Bei der erst kürzlich erfolgten Revitalisierung wurde großer Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Charakter und Charme dieser Liegenschaft unter der Verwendung hochwertigster Ausstattungsdetails und Materialien zu erhalten.



NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ DIESER LIEGENSCHAFT AN, UM SICH VORAB ÜBER SÄMTLICHE LIEGENSCHAFTSDetails ZU INFORMIEREN.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Bungalow
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 110 m ²
Grundfläche	ca. 390 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	21.03.2024
Gültig bis	20.03.2034
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	197,90
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	1,81
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	360.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	360.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

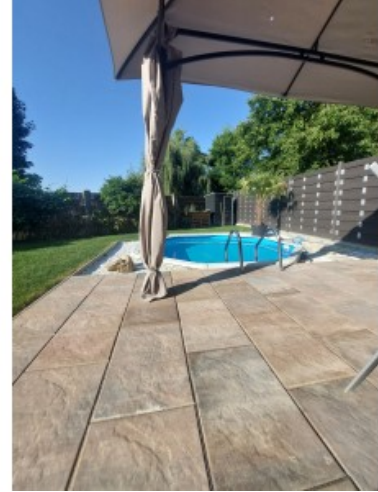
Das Haus liegt in zentraler, aber dennoch relativ ruhiger Lage in Etsdorf am Kamp, nahe dem Schloss Grafenegg. Die Städte Krems, Sankt Pölten und Wien sind durch die nahe Autobahn schnell erreichbar.

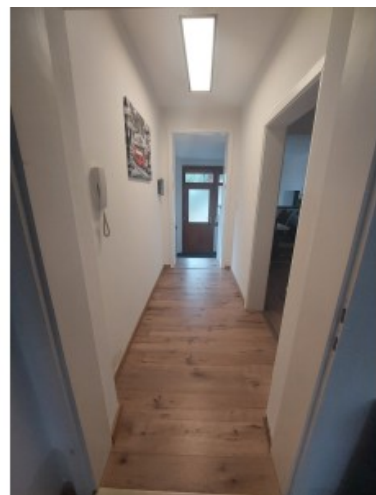
Öffentliche Einrichtungen, wie Volksschule, Neue Mittelschule und Kindergarten sind ebenfalls schnell erreichbar.

Im Ort befindet sich ein Supermarkt, ein Gasthaus, eine Pizzeria, eine Bäckerei/Konditorei. Die bekannten, romantischen Etsdorfer Kellergassen mit ihren vielen Heurigen laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.



GALERIE









UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zu unserem überaus attraktiven Nettobasis
 - Makler & PFA
 - Raiffeisen-Finanz- & Leasing-Lösungen
 - Fremdkapital
 - Wohnkredit
 - Wohnkassen

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig

- auf der Suche nach:
 - Büros
 - Eigentumswohnungen
 - Baugrundstücken
 - Landwirtschaftlichen Flächen
 - Einzelhäuser
 - Anlagen- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLDSFALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein angenehmes Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNERER & MAG. PETER FELLHOFER
0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

