



#0001008648

**sofort bezugsfertig**es Haus mit Innenhof, der Pool ist schon da!

2632 Wimpassing im Schwarzatale



Kaufpreis: 249.000,00 €

Wohnfläche: 135,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

#### IHR BETREUER



Birgit Ehold

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[birgit.ehold@riv.at](mailto:birgit.ehold@riv.at)

+43 664 60 517 517 53





## BESCHREIBUNG

Ihr schönes ZUHAUSE zum kleinen Preis! Hier ist bereits alles für Sie saniert und schön möbliert! Gute Verkehrsanbindung für Wienpendler, die Auffahrt auf die Südautobahn befindet sich nur 8 min entfernt. Sie sind in 50 min in Wien.

Das Einfamilienhaus wurde in den 50er Jahren erbaut und in weiterer Folge aufgestockt. So wurde sukzessive neuer Wohnraum geschaffen! Der Wintergarten verlängert das Wohngefühl optisch nach draußen. Ständige Investitionen bringen die Liegenschaft technisch auf aktuellen Stand.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels Wärmepumpe und Solaranlage! Auch ein Vollwärmeschutz wurde schon gemacht! Somit erwarten Sie hier sehr niedrige Energiekosten. Insgesamt sind die Fixkosten sehr günstig.

Ein Nebengebäude bietet zusätzlich noch viel Stauraum.

Der Innenhof mit Garten und Pool rundet das perfekte Angebot ab.

Genießen Sie hier die südseitige Lage im bezugsfertigen Haus! KOMMEN - EINZIEHEN - GLÜCKLICHSEIN

### Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Vorraum

Bad

Küche

Wohnzimmer

Abstellraum

Werkstätte

Stiege ins Obergeschoss

Obergeschoss:

4 Zimmer

Bad

Das Wohnhaus ist sofort verfügbar!

Sie wollen die Liegenschaft sehen? Jederzeit gerne! Ein Anruf genügt TEL. 06646051751753



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1955/1998

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 306 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	25,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m<sup>2</sup>/a) 154,20

HWB Klasse  E

fGEE Wert 1,80

fGEE Klasse  D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

Vollwärmeschutzfassade ca. 1992

Heizung: Wärmepumpe, Warmwasseraufbereitung mittels Solaranlage Installation 2010

Fußbodenheizung in der Küche und im großzügigen Wohnraum

neues Bramac- Dach samt Isolierungen 1998

Wintergarten und Pool 2009

Verblechungen neu 2022

Zählerkasten samt Elektrik neu 2021

Wasserentkalkungsanlage ist vorhanden

sämtliche Küchengeräte wurden unlängst erneuert

neue Waschmaschine vorhanden

### MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Wintergarten, Wasch/Trockenraum, Abstellraum	Sonderausstattung	Swimming Pool
Zustand	Gut, Projektiert	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach, Energieeffizienzhaus - KFW60	Möblierung	Vollmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Gebiet	Mischgebiet
Lage	Süd		

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

Kaufpreis	249.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	249.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Wimpassing im Schwarzatal befindet sich unweit der Bezirkshauptstadt Neunkirchen und glänzt mit einer sehr guten Infrastruktur, nahezu alle Belange des täglichen Lebens werden abgedeckt.



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

