



Kernsaniertes Einfamilienhaus in sonniger, ruhiger Siedlungslage

Andreas - Hofer - Straße 4, St. Marein



immobilienservice



Das im Jahre 2016 kernsanierte, teilunterkellerte Einfamilienhaus teilt sich in ein Erd- und ein Dachgeschoß. Ein besonderes Highlight bildet der geräumige, lichtdurchflutete Wohn - Ess - Kochbereich, welcher an die verglaste Grillterrasse mit Ausgang in den Garten grenzt. 2 Bäder sowie 4 Schlafräume und Nebenräume komplettieren das Raumangebot in diesem modern gestalteten Einfamilienhaus mit absoluter Wohlfühlatmosphäre. Die Garage mit Abstellraum, die Einfahrt mit und der großzügige Garten vervollständigen dieses attraktive Angebot.

Unser Tipp: Nur noch einziehen und wohlfühlen!

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Baujahr: 1950

Ansprechpartner

Robert Jungbauer Immobilienservice
Mürzgasse 5, 8605 Kapfenberg

Herr **Robert Jungbauer** 0664/16 10 168

Frau **Gabriele Kram** 0664/280 38 28



🔗 Flächen:

Wohnfläche: 168 m²

Raumaufteilung: EG: Vorraum, Garderobe, Wirtschaftsraum, Schlafzimmer, Bad, Wohn - Ess - Kochbereich

OG: 3 Zimmer, Bad mit WC, Vorraum

KG: 1 Kellerraum

Zimmeranzahl: 6

🔗 Ausstattung:

Anschlüsse: Gas, Sat TV, Wasser, Strom, Kanal,

Heizung: Fußbodenheizung im Erdgeschoß, Gaszentralheizung,

Mobiliar: 2 Bäder mit WC, Einbauküche, nach Vereinbarung,

Stockwerk: Dachgeschoß, Erdgeschoß, Kellergeschoß,

Zubehör: Garage, Garten, Keller, Terrasse,

🔗 Lage:

Infrastruktur: Ruhige, sonnige Siedlungslage, Nahversorger sind in nur wenige Autominuten entfernt, erreichbar.



🔸 **Kaufpreis: € 429.000,00**

🔸 **Monatliche Kosten:**

🔸 **Einmalige Nebenkosten:**

- 1. Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung 3,5 %
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 2. Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) 1,1 %
- 3. Kosten der Vertragserrichtung** und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- 4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung** der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- 5. Bei erfolgreicher Vermittlung** 3% Vermittlungshonorar zuzüglich 20% Mehrwertsteuereeee

🔸 **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf (HWB) beträgt: 108 kWh/m² pro Jahr. fGEE: 1,39
Entsprechende angegebene Heizwärmebedarf - Klasse ist: D



Die oben angeführten Daten in unserem Expose wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Es kann aber keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Der Interessent hat sich selbst vor Abschluss des Rechtsgeschäftes, durch eigene Besichtigung vom Objekt zu überzeugen. Angaben von Zahlen können geschätzt oder gerundet sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Für weitere Fragen betreffend des Objektes, sowie für einen Besichtigungstermin, steht Ihnen Herr Jungbauer oder Frau Kram jederzeit gerne zur Verfügung. Wir hoffen Ihnen mit diesem Angebot die Entscheidung für das wunderschöne Objekt etwas erleichtert zu haben und freuen uns auf Ihren Anruf.