

AUF WOHN(T)RAUMSUCHE?

☎ 0 664 / 358 35 65

www.leistbarer-wohnraum.at

bau | meister
EBNER

Objektbeschreibung

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Röhrenbach, welche am westlichen Rand des Bezirkes Horn gelegen ist. Die Gemeinde liegt 445 Meter über dem Meeresspiegel und zählt 603 Einwohner. Die Katastralgemeinden von Röhrenbach sind Feinfeld, Germanns, Gobelsdorf, Greillenstein, Neubau, Röhrenbach, Tautendorf und Winkl. In Röhrenbach selbst befinden sich der Kindergarten sowie die Volksschule. Das vom Objekt 12 km entfernte Stadtzentrum der Bezirkshauptstadt Horn mit seiner umfassenden Infrastruktur erreichen sie in nur wenigen Autominuten.

Dieses neuwertige **Hanlo Fertigteilhaus** wurde im Jahr 2000 erbaut und liegt in sonniger, erhöhter Grünruhelage. Die Grundfläche liegt im Bauland und beträgt 1.113 m². Die Liegenschaft hat Anschlüsse für Kanal, Trinkwasser, Nutzwasser, Strom und Telefon. Über eine gepflasterte Rampenauffahrt gelangt man zum Haus bzw. in die Garage, welche im Keller situiert ist.

Das **Erdgeschoß** besteht aus einer Wohnfläche von 112 m² und gliedert sich in folgende Räumlichkeiten:
Diele, WC, Abstellraum, Vorraum, Flur, Bad, 3 separat begehbare Zimmer,
Küche/Essplatz mit Einbauküche, südseitiges helles 40 m² großes Wohnzimmer mit Kaminanschlussmöglichkeit.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die ca. 15 m² große, südseitig gelegene Loggia bzw. die **Terrasse**.

Über eine Treppe gelangt man in den 112 m² großen Massivkeller mit folgenden Räumlichkeiten:
Brennstofflager (=Keller 3), Heizraum (=Keller 4), Waschküche (=Keller 2), WC/Abstellraum (=Keller 1),
Vorraum, verfließte Garage mit Deckensektionaltor, Garderobe, Zimmer 1

Die im **Kellergeschoß** befindliche Garderobe und das Zimmer 1 sind südseitig, hell und freundlich und wären beispielsweise als Büro ideal nutzbar.

Die **Beheizung** des Hauses (EG sowie KG) erfolgt mittels einer Zentralheizung, welche mit Festbrennstoffen betrieben wird.

Ein 24 m² großes Nebengebäude bietet zusätzlich Platz für Hobbys/Gartengerätelagerung etc.

Kaufpreis: nur 139.000 € + 35.000,- € Übernahme zinsfreie Wohnbauförderung

Nebenkostenaufstellung:

- Grunderwerbsteuer 3,50% € 4.865,-
 - Grundbucheintragungsgebühr 1,10% € 1.529,-
 - Maklerprovision € 0,-
- Keine, sie erwerben provisionsfrei direkt von den Eigentümern!*

Kontakt:

Baumeister Andreas Ebner, +43 664 / 358 35 65 bzw. eban1@aon.at