

## Objektbeschreibung Ein/Zweifamilienhaus in 2011 Sierndorf

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Nordeinfahrt von Sierndorf in unmittelbarer Nähe der Abfahrt von der Weinviertler Schnellstraße S3. Die Nordbrücke in Wien erreichen Sie in nur 20 Minuten mit dem PKW. Stockerau ist wenige Autominuten von Sierndorf entfernt. Ebenso gibt es im Ort eine Schnellbahnstation nach Wien. Die Marktgemeinde bietet Ihnen beste Infrastruktur mit Kindergarten und Volksschule, Banken, Post, sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Gastronomiebetriebe. Der idyllische, öffentlich zugängliche Badeteich Sierndorf lädt zum Erholen ein.

Der Baubeginn für dieses großzügige Niedrigenergiehaus war im Jahr 2005. Die Fertigstellung erfolgte im Sommer 2011. Das Haus ist somit neuwertig. Für den nach den individuellen Erfordernissen noch fertigzustellenden Dachgeschossausbau gibt es eine aufrechte Baubewilligung. Das Haus wäre sofort beziehbar.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Fußbodenheizung über eine mit Pellets befeuerte Zentralheizung der Qualitätsmarke ÖkoFen. Erwähnenswert ist, dass sämtliche Räume im EG sowie dem KG und dem DG beheizt werden können.

Den Eingangsbereich des Hauses erreicht man über eine halbrunde Außenstiege. Es gibt zwei Eingänge, rechterhand in das Erdgeschoß bzw. linkerhand der separate Eingang in das Dachgeschoss.

Das Erdgeschoß besteht aus einer Wohnfläche von 156 m<sup>2</sup> und gliedert sich in folgende Räumlichkeiten.

Großer Vorraum

WC mit Handwaschbecken

Gediegenes Badezimmer ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Duschkabine sowie WC

Schrankraum als Verbindung zwischen Badezimmer und Schlafzimmer

Westseitig gelegenes Schlafzimmer mit Erker

Büro

Küche/Essplatz mit eingebauter U-förmiger Einbauküche samt neuwertiger Markengeräte der Firma Whirlpool

Südwestseitiges, helles, großzügig dimensioniertes 48 m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit Kaminanschlussmöglichkeit

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die südwestseitig gelegene, überdachte ca. 23 m<sup>2</sup> große Terrasse welche mit einem ansprechenden Feinsteinzeugbelag versehen ist.

Im südseitigen Garten befindet sich ein Pool auf einer Bodenplatte. Die Versorgungsleitungen führen von diesem bereits in den Schwimmbadtechnikraum unter der Gartenstiege. Die Gartengestaltung und Einfriedung/Zaungestaltung der Liegenschaft bleibt dem jeweiligen Käufer selbst überlassen.

Durch den separaten Eingang gelangt man über eine gerade Stiege ins helle, offene Dachgeschoss. Dieses befindet sich im Ausbauzustand und verfügt über eine Fläche von ca. 175 m<sup>2</sup> sowie einer südwestseitig gelegenen 22 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Der Mansarddachausbau ist bis auf eine Höhe von ca. 2 m erfolgt. Ebenso ist bereits die komplette Dachbodenfläche mit einer Fußbodenheizung samt Estrich versehen. Zwischenwände sind größtenteils noch nicht hergestellt. Der Käufer hat somit noch die Möglichkeit die Räumlichkeiten nach seinen eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen auszulegen. Beispielsweise wäre die Konzeption als Büro oder als separate Wohneinheit (siehe Plan OG Ausbauvariante) denkbar.

Dieses großzügig angelegte Haus verfügt über einen 190 m<sup>2</sup> großen, komplett fußbodenbeheizten Keller mit folgenden Räumlichkeiten.

Verflieste Garage mit funkgesteuertem Seitensektionaltor und Ausgang in den Garten

Großer Hobbyraum neben Garage

Werkstatt/Abstellraum neben Garage

Gangbereich mit schönem Terrakottaboden und Deckenverkleidung

Vollwertiges Bad mit Waschtisch, Dusche und WC

Waschküche

Abstellraum unter Kellerstiege

Arbeitszimmer

Fitnessraum mit Wand und Deckenverkleidung

Hobbyraum/Koststüberl

Heizraum mit Pelletsofen der Marke ÖkoFen sowie Warmwasserboiler

Pelletslagerraum

Technikraum

Neben der abgesenkten Garageneinfahrt bietet ein Carport zusätzlich Platz für 2 PKW.

Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von ca. 1.075 m<sup>2</sup>.

**Kaufpreis: Verhandlungsbasis: 349.000 € (provisionsfrei)**

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen als Eigentümer unter der Telefonnummer +43 664 / 358 35 65 bzw. der E-mail [eban1@aon.at](mailto:eban1@aon.at) gerne zur Verfügung.

**Nebenkostenaufstellung:**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Grunderwerbsteuer 3,50%          | € 12.215,-   |
| Grundbucheintragungsgebühr 1,10% | € 3.839,-  |
| Maklerprovision                  | Keine, sie erwerben provisionsfrei direkt von den Eigentümern! |

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters plus Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.