

Exklusives Einfamilienhaus in Top-Zustand – Ruhige Oase in Alberndorf im Pulkautal

125 m² • 1995 • Einfamilienhaus

Haus • 2054 Alberndorf im Pulkautal

ObjektNr.: 267

279.000 €



Daten im Überblick

PLZ	2054
Ort	Alberndorf im Pulkautal
Wohnfläche	125 m²
Baujahr	1995
Zimmeranzahl	4
Grundfläche	605 m²
Zustand	Neuwertig
Böden	Dielen
Heizung	Gasheizung
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Balkon	Ja
Garten	Ja
Verkaufspreis	279.000 €

Ausstattung

- Carport
- Teilmöbliert
- Garage
- Keller
- Fahrstuhl

Energiekennzahlen

HWB	90,4 kWh/(m²·a)
HWB-Klasse	C
fGEE	1,31
fGEE-Klasse	C
EEB	159,2 kWh/(m²·a)
Gesamtenergieeffizienzklasse	C

HWB-Klasse



fGEE-Klasse



Gesamtenergieeffizienzklasse



Beschreibung

Das Einfamilienhaus in der Kirchenstraße wurde 1995 gebaut und zwischen 2015 und 2019 modernisiert. Es steht auf einem 605 m² großen Grundstück, der Garten liegt hinter dem Haus.

Erdgeschoss

Über die Außentreppe kommt man in den Vorraum. Von dort gehen das Wohnzimmer mit Erker, die Küche mit Einbauküche und Essplatz, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum und das WC ab.

Dachgeschoss

Eine Holztreppe mit Treppenlift führt nach oben. Hier liegen zwei Zimmer und das Badezimmer mit Eckbadewanne, Duschkabine, Doppelwaschtisch und Dachflächenfenster. Daneben liegt ein separates WC.

Keller

Der Keller ist ausgebaut. Drei Räume werden derzeit als Gästezimmer, Gästewohnraum und Arbeitsraum genutzt, dazu kommt ein Duschbad mit WC. Im Keller steht auch die Gastherme.

Garage und Garten

Die Garage hat rund 23 m². Hinter dem Haus liegt der Garten mit Rasen und Baumbestand.

Ausstattung

Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern. Küche, Bäder, WC und Kellerräume sind gefliest. Grundrisse aller Geschosse liegen vor.

Lage

Lage & Erstklassige Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen, familienfreundlichen Lage mit einer wunderbaren Dorfgemeinschaft und direktem Zugang zur Natur und Wanderwegen.

Ideal für Familien: Kindergarten und Spielplatz liegen in derselben Straße. Die Volksschule ist nur wenige Häuser weiter sicher zu Fuß erreichbar.

Einkaufen & Alltag (nur 2 Autominuten nach Haugsdorf): Dort finden Sie alles, was Sie brauchen: BILLA, Spar, Apotheke, Ärzte, Tierarzt, Raiffeisenbank, Polizei, Mittelschule und sogar ein Freibad.

Shopping-Bonus: Nur ca. 10 Autominuten zur tschechischen Grenze (Excalibur-City) mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Beste Anbindung: Die Bushaltestelle (Anbindung an die Bahnhöfe Guntersdorf und Hollabrunn) ist nur 3 Gehminuten entfernt. Die Fahrzeit nach Wien-Floridsdorf beträgt ca. 60 Minuten.

Fazit: Ein attraktiver und fairer Preis für ein Haus dieser Größe, . Einziehen und wohlfühlen!

Sonstiges

Die Aufschließungsabgabe ist bezahlt. Übergabe nach Vereinbarung.

Impressionen





Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
 **KREDIT ANGEBOT**
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	279.000 €
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	30.411 €
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	9.765 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	3.069 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	4.185 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	10.044 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	3.348 €
Gesamtkosten	309.411 €

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	61.882 €	154.706 €
Kreditbetrag (Fremdkapital)	247.529 €	154.706 €
Voraussichtliche monatliche Rate	1.023 €	639 €

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner [kredit-angebot.at](https://www.kredit-angebot.at).

Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.