

PAULA, hier bin ich zu Hause!



Objekt: oO-2024-00148 | 2552 Hirtenberg

Wohnfläche 88 m²
Grundstücksgröße 391 m²
Anzahl Zimmer 3

Anzahl 1
Schlafzimmer
Anzahl Badezimmer 1

Daten

Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2024-00148

Geografische-Angaben

PLZ 2552

Ort Hirtenberg

Preise

Kaufpreis 330.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises
zuzügl. gesetzl. USt

Flächen

Wohnfläche 88 m²

Grundstücksgröße 391 m²

Anzahl Zimmer 3

Anzahl 1

Schlafzimmer

Anzahl Badezimmer 1

Ausstattung

Etagenzahl gesamt 3

Boden Fertigparkett

Befuerung Öl

Heizungsart Zentralheizung

Küche Einbauküche

Bad Fenster, Wanne

Unterkellert Teilweise

Gartennutzung Ja

Zustand

Baujahr 1906

Zustand Gepflegt

HWB 333 kWh/(m²a)

Klasse HWB G

fGEE 4,36

Klasse fGEE G

Verwaltung

Verfügbar ab nach Vereinbarung

Kategorie

Objektart Haus

Objekttyp Doppelhaushälfte

Nutzungsart Wohnen

Vermarktungsart Kauf

Infrastruktur

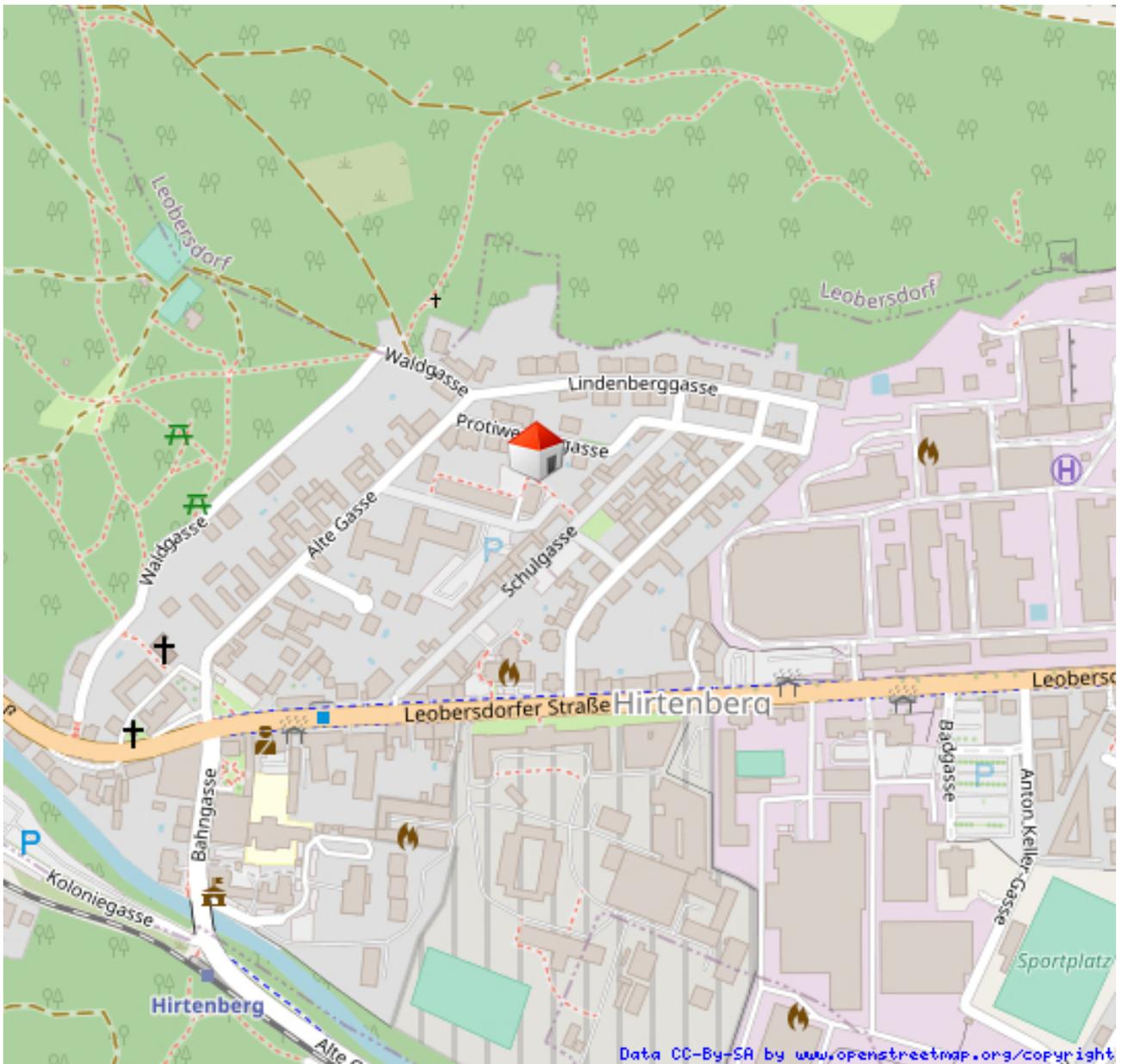
Dist. Kindergarten 0,55 km
(km)

Dist. Volksschule 1,3 km
(km)

Dist. Gymnasium 6,1 km
(km)

Dist. Autobahn (km) 2,6 km
Dist. Zentrum (km) 0,5 km

Lageplan



Lage

Beschreibung

Hallo liebe Interessentin, lieber Interessent,

wir kennen uns noch nicht! Darf ich mich vorstellen?

Ich bin PAULA, eine entzückende gründerzeitliche Doppelhaushälfte im Herzen von Hirtenberg. Ich bin unweit vom Ortszentrum in einer ruhigen, wenig befahrenen Gasse gelegen.

Ich verfüge derzeit über eine Wohnfläche von ca. 90 m² und bin in sehr gepflegten Zustand. Ich bin kompakt geschnitten, meine 3 Zimmer, sowie eine separate Küche und ein Bad mit WC befinden sich auf einer Ebene. Mein Keller bietet Stauraum, aber auch Platz für die Haustechnik.

Besonders an mir sind meine schönen hohen Räume, die mir ein besonderes Flair verleihen! Mein unausgebauter Rohdachboden wird Sie sicherlich auch begeistern, er schafft Potential für zusätzlichen Raum und damit viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight ist mein, nach Süden orientierter, gepflegter Garten, mit kleinem Wasser-Reservoir, ideal zum Entspannen und Genießen!

Auf meinem Grundstück gibt es eine Garage, die Platz für ein Auto bietet.

Wenn ich Sie neugierig gemacht habe und Sie mich gerne kennenlernen möchten, dann wenden Sie sich gerne an Frau Olbrich für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich würde mich freuen, Sie bald bei mir begrüßen zu dürfen!

IHRE PAULA

Lage

PAULA hat ihre Lage in der Gemeinde Hirtenberg, unweit der Autobahn-Anschlussstelle A2 Leobersdorf.

Sie liegt unweit vom Ortszentrum, in einer ruhigen Seitengasse, mit vielen Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Ausflüge.

Fußläufig entfernt befindet sich das Ortszentrum mit Ortsgasthof.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist die, 2,1 km entfernte Passage Leobersdorf mit Läden wie Interspar, dm, Fressnapf, Fussl Modestraße, etc.

Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule befinden sich ebenfalls im Ort und sind fußläufig erreichbar. Das nächste Gymnasium befindet sich in 6,1 km Entfernung zwischen Sooß und Kottingbrunn.

Ausstattung Beschreibung

PAULA wurde 1906 auf einem ca. 390 m² großen Grundstück errichtet und bis dato liebevoll gepflegt.

PAULA ist wie folgt angeordnet:

Erdgeschoß:

Hauseingang

Vorzimmer

Esszimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Bad/WC

Küche

Abstellraum

Keller:

Hauswirtschaftsraum

Verbindungsgang
Technik Raum
Öltankraum

Sie befindet sich in gutem, gepflegten Zustand. Die 3,20 m hohen Altbau-Räume verleihen dem Haus einen besonderen Wohnkomfort und machen die Räume hell und behaglich. Die Fassade wurde in den 2000er Jahren erneuert, die Fenster wurden 1986 ausgetauscht.

Sie wird mit einer zentralen Ölheizung beheizt, die vor ca. 10 Jahren erneuert wurde.

In den 1970er Jahren wurde zusätzlich eine Garage auf dem Grundstück errichtet.

Der Keller ist leicht feucht, befindet sich jedoch in altersgerechtem Zustand.

Der unausgebaute Rohdachboden bietet Erweiterungspotential und die Möglichkeit weiteren hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

Laut Flächenwidmungsplan bzw. Auskunft des örtlichen Bau-Amtes liegt für diese Liegenschaft Bauland, Bauklasse 1 bzw. 2 vor.

Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5% des Kaufpreises Grunderwerbssteuer

1,1% des Kaufpreises Eintragungsgebühr

3% des Kaufpreises Provision zuzügl. gesetzl. USt

Die Kosten der Vertragserrichtung trägt der Käufer.

Vereinbarung:

Ich freue mich auf ihre Anfrage. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann ich Ihre Anfrage zur Objektadresse erst dann beantworten, wenn Sie bestätigt haben, dass Sie ein vorzeitiges Tätigwerden meinerseits wünschen und Sie über ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie für die Übermittlung von Unterlagen zur Liegenschaft. Ich bitte Sie daher bei ihrer Anfrage ihren



vollständigen Namen, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse anzugeben. Ich bedanke mich für Ihre Kooperation und Unterstützung!

Haftungsausschluss:

Informationen, Auskünfte sowie sämtliche Daten, die Sie im Ihnen vorliegenden Angebot erhalten, wurden vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt. Weiters wurden Daten von Dritten (wie beispielsweise Behörden, Sachverständige, etc.) eingeholt. Ich gebe die Daten lediglich weiter. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausgeschlossen.

Abschließend halte ich fest, dass ich als Doppelmaklerin tätig bin.



Ansicht Foto 2 + Einfahrt



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Hauswirtschaftsraum



Dachboden



Garten Foto 1



Garage



Hauseingang



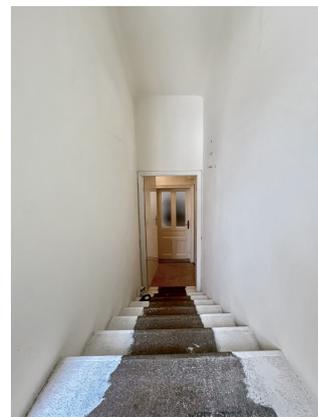
Vorzimmer



Küche



Badezimmer



Aufgang Dachboden



Garten Foto 2



Garten Foto 3



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Mag. Georgia Olbrich

Olbrich Immobilien

Rosenhügelstraße 230 A

1230 Wien / Wien 23., Liesing

Mobil: +43 676 332 66 22

E-Mail: georgia@olbrich-immo.at

Web: www.olbrich-immo.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.