

Beratung & Verkauf:  
Petra Höpfner  
T +43 676 550 39 40



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 2002  
3561 Zöbing

### EINFAMILIENHAUS MIT HEILIGENSTEINBLICK UND WEINKELLER!

Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	fGEE	4,83
Grundfläche	308,00 m <sup>2</sup>	HWB (kWh/qma)	284,9
Badezimmeranzahl	1		
Kaufpreis	189.000,- €		

## OBJEKTBECHREIBUNG

Im Ortsverband von Zöbing bietet die Liegenschaft vielerlei Nutzungsmöglichkeiten.  
Optimal für Eigennutzung, Vermietung oder als Zweitwohnsitz direkt neben der Bundesstraße!

### Raumprogramm:

Eingangsbereich

Erdgeschoß

Vorraum

Zugang zum Heizraum/Technikraum

WC

Großzügiger, offener Wohn-Esszimmerbereich mit neuwertiger Wohnküche im Gewölbe und angrenzendem Abstellraum

Zugang zu Gewölbekeller und Garage

Obergeschoß

Vorraum

WC mit Waschmaschinenanschluss

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

3- Zimmer mit Ausblick auf den Heiligenstein

Kabinett

Ausgang in den dahinter liegenden Grün/Böschungsbereich (Wäscheplatz, Sitzplatzl)

Als Bonus sind die Garage und die dahinterliegende Kellerröhre Bestandteil des Verkaufs!

Der angrenzende Weinkeller mit einem Kellerstüberl, vorhandenem Kaminanschluss sowie die gewölbte Kellerröhre (ca. 10 Meter) bieten ausreichend Lager- und Feierrmöglichkeiten.

Gesamtgrund: 308 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 134 m<sup>2</sup>

Anschlüsse: Ortswasser, Kanal, Strom, Gas

Heizung: Gastherme, Festbrennstoffheizung

Sofortbezug!

Kaufpreis: € 189.000,-

Suchen Sie eine Liegenschaft die viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet? Dann ist dies Ihr perfekter Platz!  
Dank der direkten Lage, an der Kampthalstraße, bietet sich eine ideale Direktvermarktung oder Verkaufsmöglichkeit inkl. Parkmöglichkeiten an!

Infrastruktur:

Bahnstation, Wirtshaus, Würstlstand, Heurige, Kindergarten, div. Vereine, Kampbad, Eislaufplatz sowie laufende Veranstaltungen in der Festhalle.

**Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Höpfner gerne unter 0676-5503940 zur Verfügung.**

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

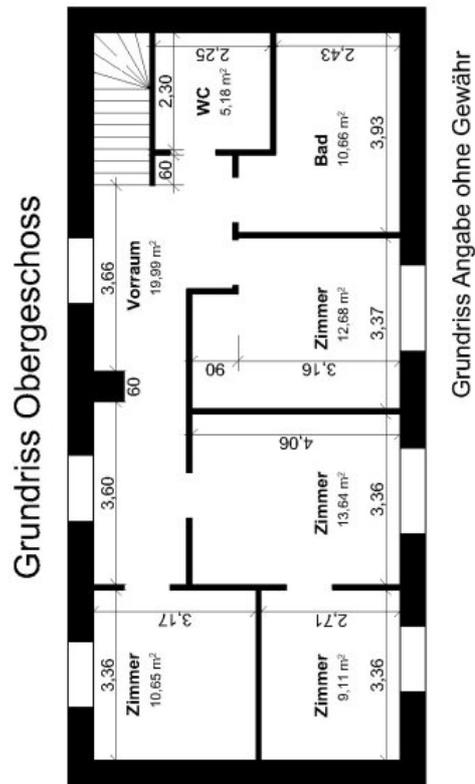
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

GRUNDRISSSE



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



FOTOS



Garage





## WICHTIGE HINWEISE

---

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

## LINK ZUM OBJEKT

---

<https://heilig.immobilien/i/2002>

