



Ein Haus mit Geschichte und vielen Möglichkeiten – charaktervolle Liegenschaft

Einfamilienhaus · 3644 Grimsing

ZU VERKAUFEN

149.000 €

380 m²

Wohn-/Nutzfläche

7

Zimmer

710 m²

Grundstück

■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **380 m²**

Grundstück **710 m²**

Zimmer **7**

Badezimmer **2**

Baujahr **1900**

Objektart **Einfamilienhaus**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100169512**

■ Beschreibung

Diese charaktervolle Liegenschaft im Bezirk Emmersdorf an der Donau bietet viel Platz. Aufgrund der soliden Bauart aus dem frühen 19. Jahrhundert bietet die Bausubstanz zahlreiche Möglichkeiten.

Das Haus blickt auf eine lange Geschichte zurück und hat über viele Jahrzehnte einiges erlebt. Heute befindet es sich in einem dem Alter entsprechend guten baulichen Zustand. Modernisierungsarbeiten sind einzuplanen – dafür bietet sich hier die Gelegenheit, ein Haus mit Charakter ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Großzügige Räumlichkeiten, verschiedene Wohn- und Nutzbereiche sowie der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand bieten viel Potenzial für Wohnen, Arbeiten oder ein ganz persönliches Projekt.

Besonderes Detail: Direkt an der Grundstücksgrenze verläuft die historische Wachauerbahn. Hier rollt kein dichter commuter- oder Güterverkehr, sondern eine saisonale Panoramabahn gemächlich tagsüber durch die Wachau. Mit der nahegelegenen Bedarfshaltestelle Grimsing bietet sich ein charmanter, nostalgischer Anschluss – ideal auch für zukünftige Gäste- oder Vermietungskonzepte!

Kein Haus von der Stange – sondern eine Immobilie mit Geschichte, Charakter und Zukunft.

Ausstattung:

Kunststofffenster, Buderus Öl-Brennwertheizung mit ca. 4.000-Liter-Öltank, Wasserspeicher sowie großzügige Neben- und Nutzflächen.

KAUFPREIS € 149.000,–

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

■ Ausstattung

- Altbau
- Kabel/Sat-TV
- teilerschlossen
- teilmöbliert

■ Weitere Details

Bezirk	Melk	Heizart	Öl
Lage	Emmersdorf an der Donau	Bodenbelag	Laminat
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	292,75 €	Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster, Bidet
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	292,75 €	Küche	Komplett
Summe der monatlichen Kosten	312,53 €		

zzgl. MwSt.

Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
-----------------	--

Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
----------------------------	-------------------

Wohnfläche	380 m ²
------------	--------------------

Gesamtfläche	710 m ²
--------------	--------------------

Separate WCs	2
--------------	---

■ Energieausweis

Energieklasse	F
---------------	---

Kennwert	150 kWh/(m ² *a)
----------	-----------------------------

Fenster-Material	Kunststoff
------------------	------------

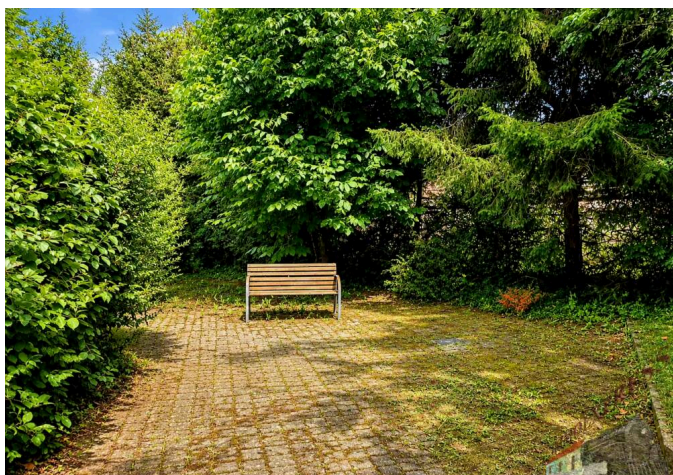
Türen	Metall
-------	--------

Waschmaschinenanschluss	Ja
-------------------------	----

Separates WC	1
--------------	---

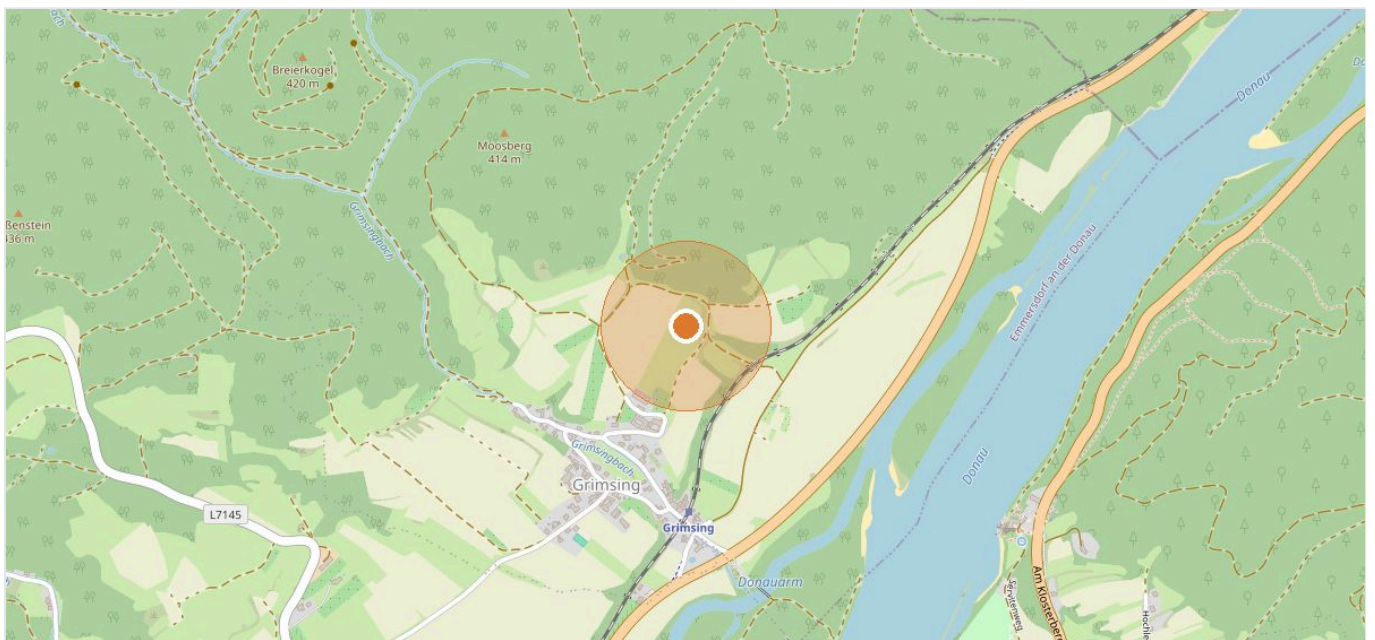
Zustand	Sanierungsbedürftig
---------	---------------------

■ Impressionen





■ Lage



3644 Grimsing · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Daniel Kukla

Mobil +43 664 50 03 339

E-Mail d.kukla@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: <https://immo.express/?p=318012>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.