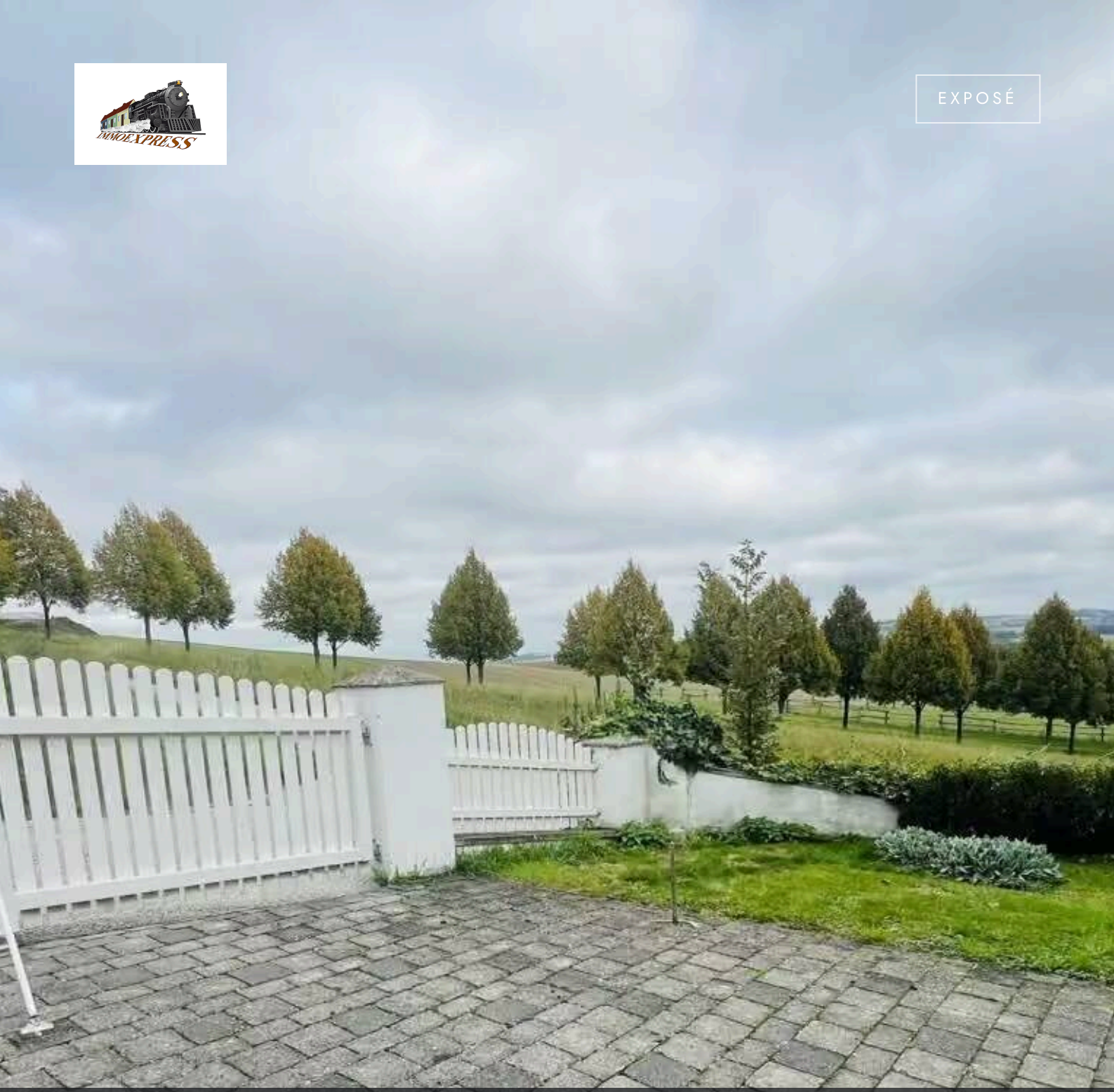
EXPOSÉ



KARNABRUNN · EINFAMILIENHAUS

# KAUFPREIS NEU! Eigentum auf 1010 m² Grund. Ruhelage und WEINKELLER

| 239.900 € | 63 m² | 3 | 1972 |
| --- | --- | --- | --- |
| ZU VERKAUFEN | WOHN-/NUTZFLÄCHE | ZIMMER | BAUJAHR |

BESCHREIBUNG

# KAUFPREIS NEU! Eigentum auf 1010 m² Grund. Ruhelage und WEINKELLER

**239.900 €**
ZU VERKAUFEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | 63 m² | Objektart | Einfamilienhaus |
| Zimmer | 3 | Vermarktung | Zu Verkaufen |
| Badezimmer | 1 | Objektnummer | O2100170245 |
| Baujahr | 1972 | | |

AUFGRUND DER ZAHLREICHEN ANFRAGEN WIRD UM SCHRIFTLICHE TERMINANFARGE GEBETEN!

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Bieterverfahren welches mit 16.12.2026 schließt. In dieser Zeit kann jede(r) potenzielle Käufer/in ein verbindliches Angebot abgeben und auch jederzeit innerhalb dieser Frist erhöhen. Das Gebot ist für den Verkäufer und für die Verkäuferin nicht bindend. Die Verkäufer haben die Möglichkeit, das Höchstgebot auszuschlagen, ohne dafür Gründe nennen zu müssen. Der abgegebene Kaufpreis ist der Mindestrichtpreis!!

**Das Grundstück ist weiterhin ausbaufähig! NÖ Bauordnung 2014**

Grundstück 1010 m² (laut Grundbuch) in traumhafter Lage mit viel Grün und hoher Lebensqualität im Ortsteil Obenaus. Preis inklusive der Aufschließungskosten und aller Anschlüsse (Wasser, Kanal, Strom, Gas), sowie fertigen Gartenzaun Vorderseite mit Zufahrt, Carport und Altbaumbestand. EURO 295.000,–.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einem Eigentum! RUHIGES LANDLEBEN NÄHE WIEN wird hier groß geschrieben!

Mit dem auf dem Grundstück befindlichen, sanierungsbedürftigen Haus (ca. 65 m² Wohnfläche) können Sie nach Ihrem Wunsch eine Sanierung oder ein Abbruch und daher eine komplette Neubau sogar planen. Eine Terrasse Richtung Garten ist bereits gegeben. Beheizt wird die Liegenschaft derzeit mittels Radiatoren (Gas).

Raumaufteilung:
Haus- Fertigteilhaus- Bauweise: Holzriegel
Wohnzimmer
2 getrennt begehbare Zimmer
Vorraum im Eingangsbereich
eine separate Küche
ein Badezimmer
eine Toilette im Eingangsbereich
ein Abstellraum

Hard Facts:
- 1010 m² laut Grundbuchsauszug
- Widmung: Bauland Wohngebiet
- Bebauungsdichte 20%
- NÖ Bauordnung 2014
- die Aufschließungsabgabe gilt als bezahlt, eine Ergänzung gem. § 38 NÖ Bauordnung 2014 wird gegebenenfalls fällig
- das Grundstück ist rechteckig ausgerichtet und hat ein leichtes Gefälle

Highlights:
- ländliche Umgebung
- traumhafter Weit - Ausblick
- Carport (Platz für 1-2 Autos)
- gepflegter Garten
- Heizung (Gas- Radiatoren)
- Weinkeller
- Eckgrundstück

**ACHTUNG!** Bis zum 16.12**. 2026** können Kaufanbote abgegeben werden, wobei der angegebene Vermarktungspreis **(239.900, – Euro)** als unterstes Limit zu verstehen ist. Das Bieterverfahren ist **keine Versteigerung**! Der Abgeber allein entscheidet über die Annahme oder Ablehnung von Kaufangeboten.
Die Höhe der einzelnen Kaufanbote werden den anderen Interessenten nicht bekannt gegeben. Als ´**Sofort-Kaufpreis**` werden 290.0**00 – Euro** anerkannt. Bei Einlangen eines Kaufangebotes in dieser Höhe wird das Bieterverfahren sofort gestoppt.
**Die Provision richtet sich nach der Höhe des erzielten Kaufpreises und beträgt 3% plus USt.**

**Eine Abgabe des Angebots ist nur mit einer gesicherten Finanzierung möglich. (Finanzierungszusage oder Finanzierungsbestätigung der Bank.)**

Habe ich Ihr Interesse geweckt?
Dann vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin noch HEUTE unter 0676 5573275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot!

Besichtigungen sind am Wochenende ebenfalls möglich. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nikoletta Grosz, BA
Immoexpress Wien/ Niederösterreich

**Nebenkostenübersicht:**
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Eintragungsgebühr
3 % + 20% USt. Maklerprovision
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

**Rechtlicher Hinweis:** Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.

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.

## IMPRESSIONEN
















## AUSSTATTUNG

- Fernblick
- Neubau
- vollerschlossen

## WEITERE DETAILS

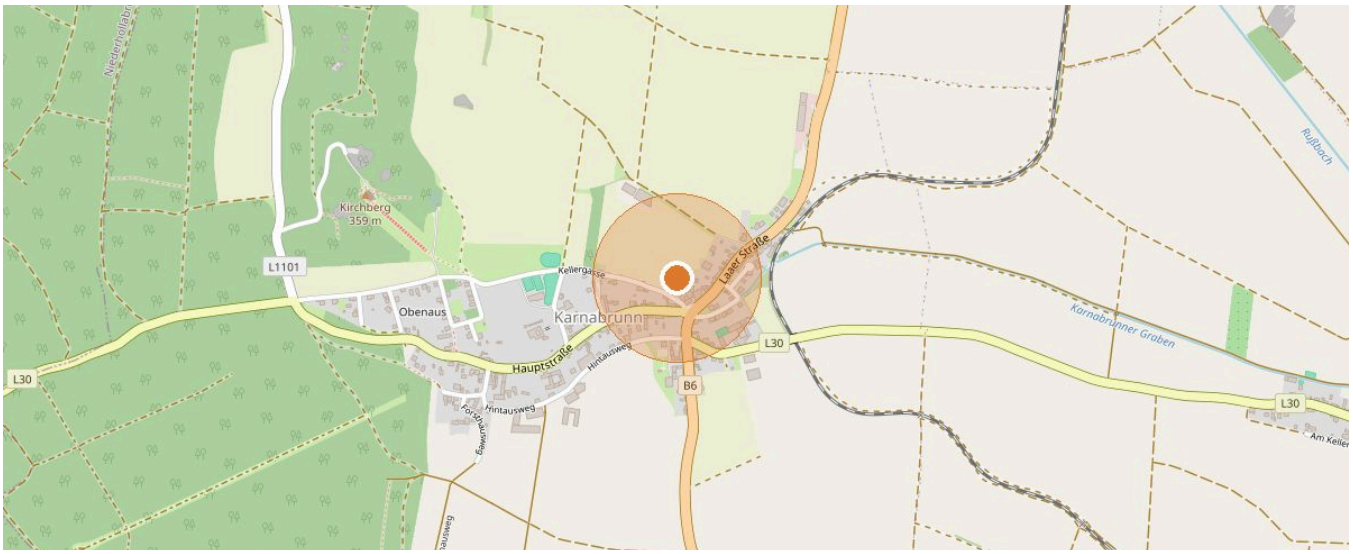
| | |
|---|---|
| Bezirk | **Korneuburg** |
| Lage | **Großrußbach** |
| Käuferprovision | **3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis** |
| Hinweise zu den Preisen | **Nach Vereinbarung** |

| | |
|---|---|
| Terrassenfläche | **24 m²** |
| Anzahl Stellplätze | **1** |
| Heizart | **Gas** |
| Stellplatzart | **Carport** |

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 63,79 m² |
| Gesamtfläche | 1.010 m² |
| Terrassen | 1 |

| | |
|---|---|
| Fenster-Material | Holz |
| Türen | Holz |
| Verfügbar ab | Ab sofort |

## LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER




2113 Karnabrunn · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

### Nikoletta Grosz, BA

Mobil: +43 676 55 73 275

E-Mail: n.grosz@immo.express

ONLINE ANSEHEN



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.