

## IMMOBILIEN-STRUMMER Ges.m.b.H.

3571 Gars/Thunau St. Leonharderstraße 26

Mobil: 0664/304 62 29

Internet: [www.immobilien-strummer.at](http://www.immobilien-strummer.at) e-Mail: [immobilien@strummer.at](mailto:immobilien@strummer.at)

Wir vermitteln ohne Gewähr des zwischenzeitlichen Verkaufes:

<b>Objekt:</b>	Land-Oase für Stadtfüchtlinge und Aussteiger	<b>Objektnummer:</b> LH 163
<b>Kaufpreis:</b>	€ 69.000,--	
<b>PLZ., Ort:</b>	3722 Straning	
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900	
<b>Grundfläche:</b>	307 m <sup>2</sup>	
<b>Verbaute Fläche:</b>	150 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche:</b>	120 m <sup>2</sup>	
<b>Räumlichkeiten:</b>	Vorraum, Küche, Bad, WC, 4 Zimmer	
<b>Nebengebäude:</b>	Keller mit Garage, Werkstätte und Lagerräume im Obergeschoß	
<b>Hausanlagen:</b>	Stockhaus mit Hintausgarten	
<b>Dachart:</b>	Satteldach mit Ziegel-Deckung	
<b>Bauweise:</b>	Massivmauerwerk, Gewölbedecken und Dippelbaumdecke	
<b>Fenster:</b>	original Holzkastenfenster	
<b>Heizung:</b>	2 Ölöfen	
<b>Anschlüsse:</b>	Licht- und Kraftstrom, Ortswasserleitung, Kanal, SAT-Anlage	
<b>Nähe:</b>	Eggenburg (4,5 km), Maissau (5 km), Wien (60 km)	
<b>Verbindungen:</b>	FJ-Bahn (Bahnhof Limberg-Maissau 3 km)	
<b>Schulen:</b>	KG in Unterdürnberg, VS im Ort, MS in Ravelsbach und Eggenburg, Gymnasium in Horn	
<b>Beschreibung:</b>	Dieses urige Landhaus besticht durch alte Bauelemente (wie Kastenfenster, Füllungstüren) und ist nicht durch Plastikbauelemente der letzten Jahrzehnte verschandelt worden. Ein Objekt für Liebhaber historischer Bauten!	

Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1% Eintragungsgebühr  
ca. 2 % Notarkosten + 20 % Ust, 3 % Vermittlungshonorar + 20 % Ust.

