



## Rodinný dom s pozemkom len pár minút od Bratislavy



**330 000 €**

Kraj:	Niederösterreich
Okres:	Bruck an der Leitha
Obec:	Wolfsthal
Ulica:	Hauptstrasse
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Verejné vonkajšie parkovanie:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Špajza:	áno
Plocha pozemku:	543 m <sup>2</sup>	Celková plocha:	147 m <sup>2</sup>
Typ zeme:	rovina	Počet garáží:	1
Teritórium:	Intravilán	Plocha garáže:	15 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha:	147 m <sup>2</sup>	Orientácia:	Sever
Zastavaná plocha:	183 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Podlahová plocha:	147 m <sup>2</sup>	Voda:	áno
Stav:	čiastočne prerobný	Elektrika:	áno
Počet izieb:	4	Kanalizácia:	áno
Garáž:	áno		

### POPIS NEHNUTELNOSTI

Hypo Consulting Reality predstavuje príjemný rodinný dom so záhradou a garážou v obci Wolfsthal, ktorá sa nachádza v bezprostrednej blízkosti Bratislavy. Nehnutelnosť prešla rekonštrukciou a ponúka pohodlné bývanie s možnosťou ďalšieho rozvoja.

Základné parametre:

Úžitková plocha: 101,68 m<sup>2</sup>

Pozemok: 543 m<sup>2</sup>

Typ: dom v rade s garážou

#### *Dispozícia:*

*Dom pozostáva zo vstupnej predsiene, priestrannej obývačky prepojenej so svetlou kuchyňou a priamym vstupom do záhrady. Ďalej sa tu nachádza kúpeľňa a tri samostatné izby s rovnakou výmerou. Súčasťou domu je aj garáž a predzáhradka.*

#### *Technický stav a vybavenie:*

*Dom je kompletne vypratáný a pripravený na okamžité využívanie. Prešiel rekonštrukciou, takže nevyžaduje žiadne zásadné investície. Pre náročnejších je možnosť doladiť niektoré detaily – napríklad fasádu pri garáži alebo využiť potenciál strešnej terasy.*

#### *Lokalita:*

*Wolfsthal je pokojná rakúska obec s výbornou dostupnosťou do Bratislavy (cca 15 minút) aj do Viedne (cca 1 hodina). Ponúka kompletnú občiansku vybavenosť, bezpečné prostredie a kvalitné životné podmienky.*

#### *Názor makléra:*

*Dom ponúka výnimočnú kombináciu blízkosti Bratislavy a rakúskeho štandardu bývania. Nachádza sa v centre obce, no poskytuje súkromie a výhľad na zeleň. Je vhodný pre tých, ktorí chcú zostať v kontakte s Bratislavou, ale zároveň ocenia pokoj a benefity života v Rakúsku. Nehnutelnosť má navyše potenciál ďalšieho rozšírenia.*

#### *Cena:*

*330 000 € (dohoda možná) Dom je financovaný hypotékou v rakúskej banke.*

#### *Možnosti rozšírenia:*

*V prípade záujmu o nadstavbu ďalšieho podlažia je možné využiť lokálne skúsenosti a usmernenia, ktoré zvyšujú realizovateľnosť projektu.*

#### *Poplatky spojené s kúpou:*

*Daň z nadobudnutia: 3,5 %*

*Záznam v katastri: 1,1 %*

*Zmluvy a správcovstvo: 1,0 % + 20 % USt*

*Overenia a súdne poplatky: paušál*

*Záložné právo (hypotéka): 1,2 % z úverovej sumy*

*Poplatok banky za spracovanie úveru: 0,5 - 2 %*

*Provízia RK (kupujúci): 3 % + 20 % USt*

#### *V cene je zahrnuté:*

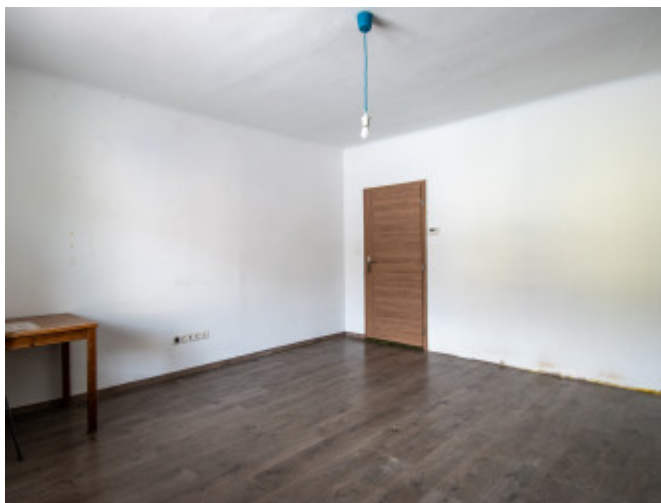
*Vypracovanie rezervačnej a kúpnej zmluvy, návrh na vklad, úhrada správneho poplatku na katastri a kompletný servis súvisiaci s predajom v Rakúsku. V prípade záujmu zabezpečíme aj nezávislé poradenstvo pri financovaní.*

*Informácie o nehnuteľnosti sú uverejnené so súhlasom a vedomím majiteľa.*

*V prípade záujmu kontaktujte nášho makléra:*

Mgr. Ladislav Kuruc  
+421 908 329 073  
kuruc@hypoconsulting.sk

Hypo Consulting - reality, s.r.o.  
www.hypoconsulting.sk  
www.hcreality.sk



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :  
Telefón :  
E-mail:

**Mgr. Ladislav Kuruc**  
**0908 329 073**  
**kuruc@hypoconsulting.sk**

