

**Gut gelegener Bungalow für Familien - 240 m<sup>2</sup> Nutzfläche,  
überdachter Außenpool und vieles mehr.....**



Terrasse

**Objektnummer: 2153**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Eggendorf
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Hansy**

Hansy GmbH



**SIE WÜNSCHEN,  
WIR FINANZIEREN**

- ✓ kostenfreie und unverbindliche Anfrage
- ✓ unabhängiger Vergleich mit namhaften österreichischen und deutschen Banken
- ✓ schnelle Umsetzung mit Top-Konditionen
- ✓ ganz auf Ihre Bedürfnisse angepasst
- ✓ gerne prüfen wir das Angebot Ihrer Hausbank



Theresiengasse 47, A-1180 Wien  
 novius.at, office@novius.at, +43 1 9981 1 22  
 Novius GmbH (FN 34877) CGA-Zahl: 328344

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



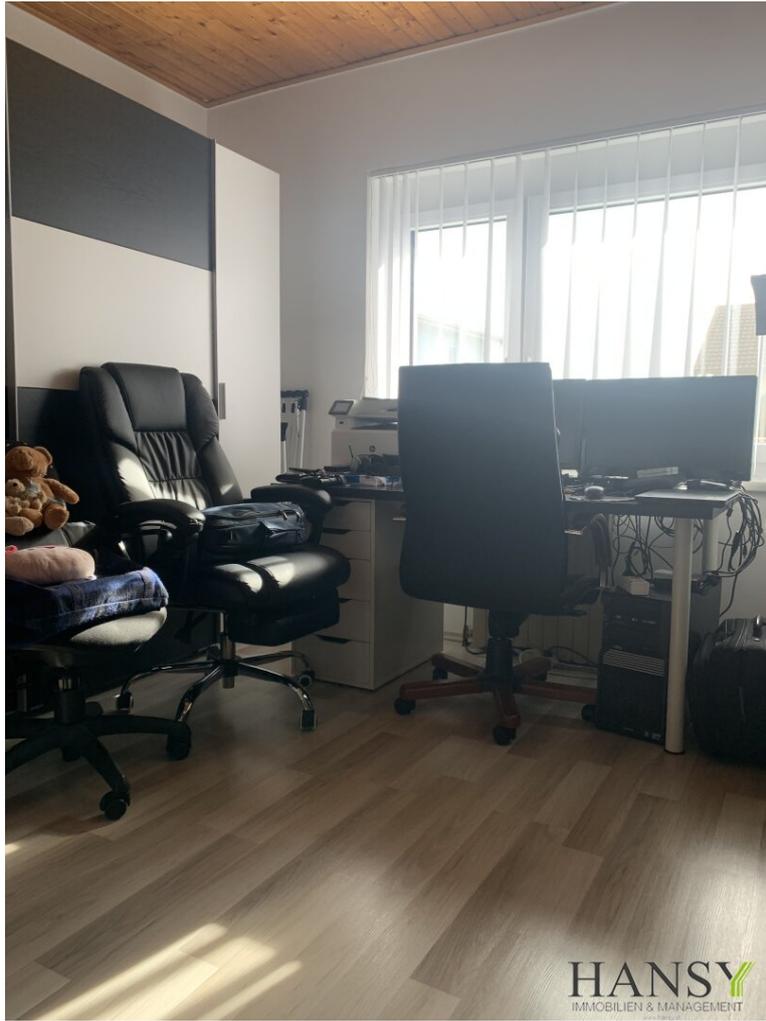














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Bungalow in einer ruhigen Wohngegend in Eggendorf, Nähe Felixdorf und Sollenau im Bezirk Wiener Neustadt Land. Dieses bestens erhaltene Einfamilienhaus wurde Ende der 80er Jahre erbaut, ist voll unterkellert und bietet ebenso die Möglichkeit den Dachstuhl auszubauen. Der Garten ist uneinsehbar, die Gegend absolut ruhig.

Ein Highlight ist in jedem Fall das überdachte, und durch eine Wärmepumpe beheizbare, Außenswimmingpool mit einer Größe von 6 x 3 Meter. Der Außenbereich ist liebevoll gestaltet und für jeden Gartenliebhaber ein grünes Paradies.

### DATEN AUF EINEN BLICK

Baujahr / Fertigstellung 1989

Erdgeschoß ca. 120 m<sup>2</sup>

Wohnkeller ca. 120 m<sup>2</sup>

Dachboden (Raumhöhe ca. 1,85 m) ausbaubar

Garage ca. 25 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca. 652 m<sup>2</sup>

### AUFTEILUNG

Im Erdgeschoß befindet sich ein 36 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, sowie zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Ein Bad mit Wanne, WC und Bidet, sowie ein Doppelwaschbecken sind vorhanden. Zusätzlich gibt es ein getrenntes WC und einen Abstellraum. Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit zum Anschluss eines Kachelofens.

Der Zutritt zum Haus erfolgt über ein Vorhaus, in dem sich auch der Abgang zum, als getrennt nutzbarer Wohnung eingerichteten, Keller befindet.

Im Keller befindet sich die zentrale Öl- Heizung mit den Öl- Tanks. Die Heizkosten (inkl. Warmwasser) belaufen sich auf ca. € 2.000 im Jahr. Ein zusätzlicher Festbrennstoffofen ist an der Zentralheizung angeschlossen.

Die Wohnung im Keller besteht aus einem 36 m<sup>2</sup> Wohnraum, einem Schlafzimmer, einer großen Küche, einem Abstellraum und einem großen Bad mit Dampfdusche, Waschbecken und WC.

## **SANIERUNGSARBEITEN**

Wärmedämmfassade, alle Fenster und Türen in den letzten 10 Jahren

Neues Badezimmer und Küche in den letzten 2 Jahren

## **FINANZIERUNG / HYPOTHEKARKREDIT**

Speziell in diesen Zeiten ist es besonders wichtig, den richtigen Partner für Finanzierungen zu haben. Wir verstehen es auch als unser Service an, dies anzubieten. Durch eine professionelle Beratung durch einen Kreditmakler, die für unsere Klienten kostenlos ist, werden mehr als 50 Kreditinstitute in Österreich als auch in Deutschland unabhängig und kompetent verglichen.

**!!! Damit sparen Sie Zeit, Nerven und vor allem Geld !!!**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ADRESSE, TELEFONNUMMER UND E-MAIL ADRESSE BEARBEITEN WERDEN KÖNNEN.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap