

Ein echtes Schmuckstück – gehört gepflegt und gehegt!



Hausansicht

Objektnummer: 18753

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Eggendorf
Baujahr:	1990
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,76 m ²
Nutzfläche:	233,55 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	700,00 m ²
Keller:	82,29 m ²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,80
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	93,91 €
Provisionsangabe:	

15.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Bieber

Bieber Immobilien GmbH



B
BIEBER &
SOHN



B
BIEBER &
SOHN













B

BIEBER &
SOHN

IN SACHEN
IMMOBILIEN





















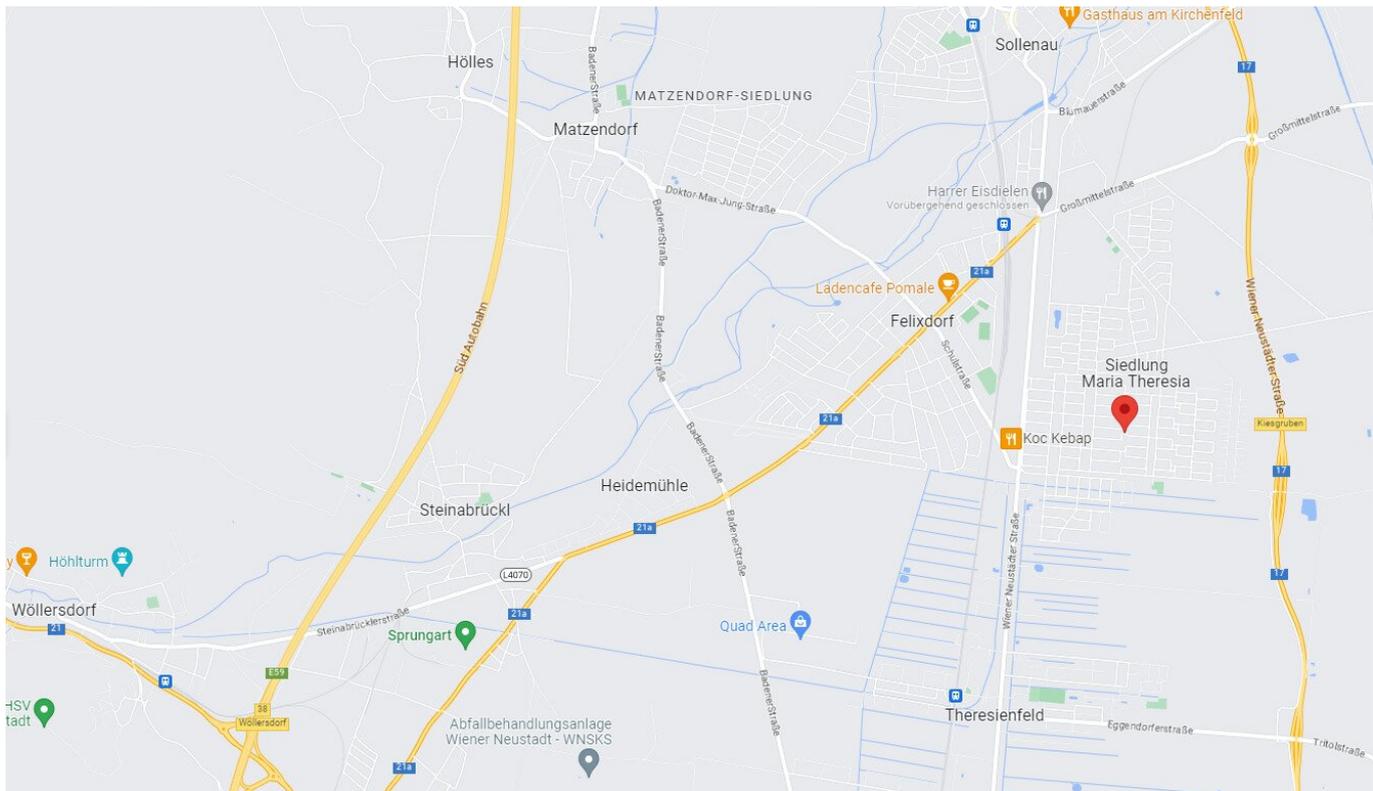
B

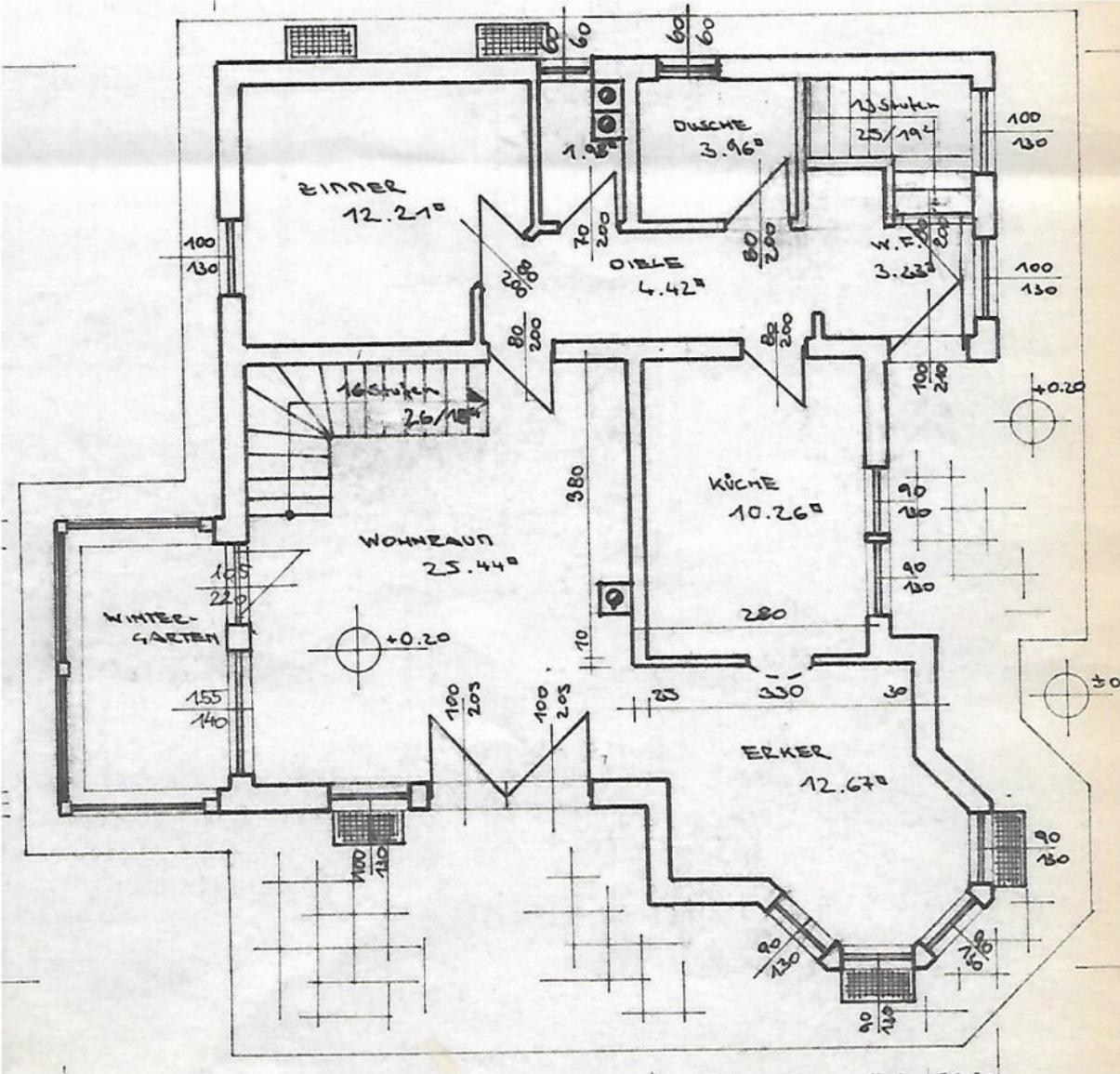
BIEBER &
SOHN

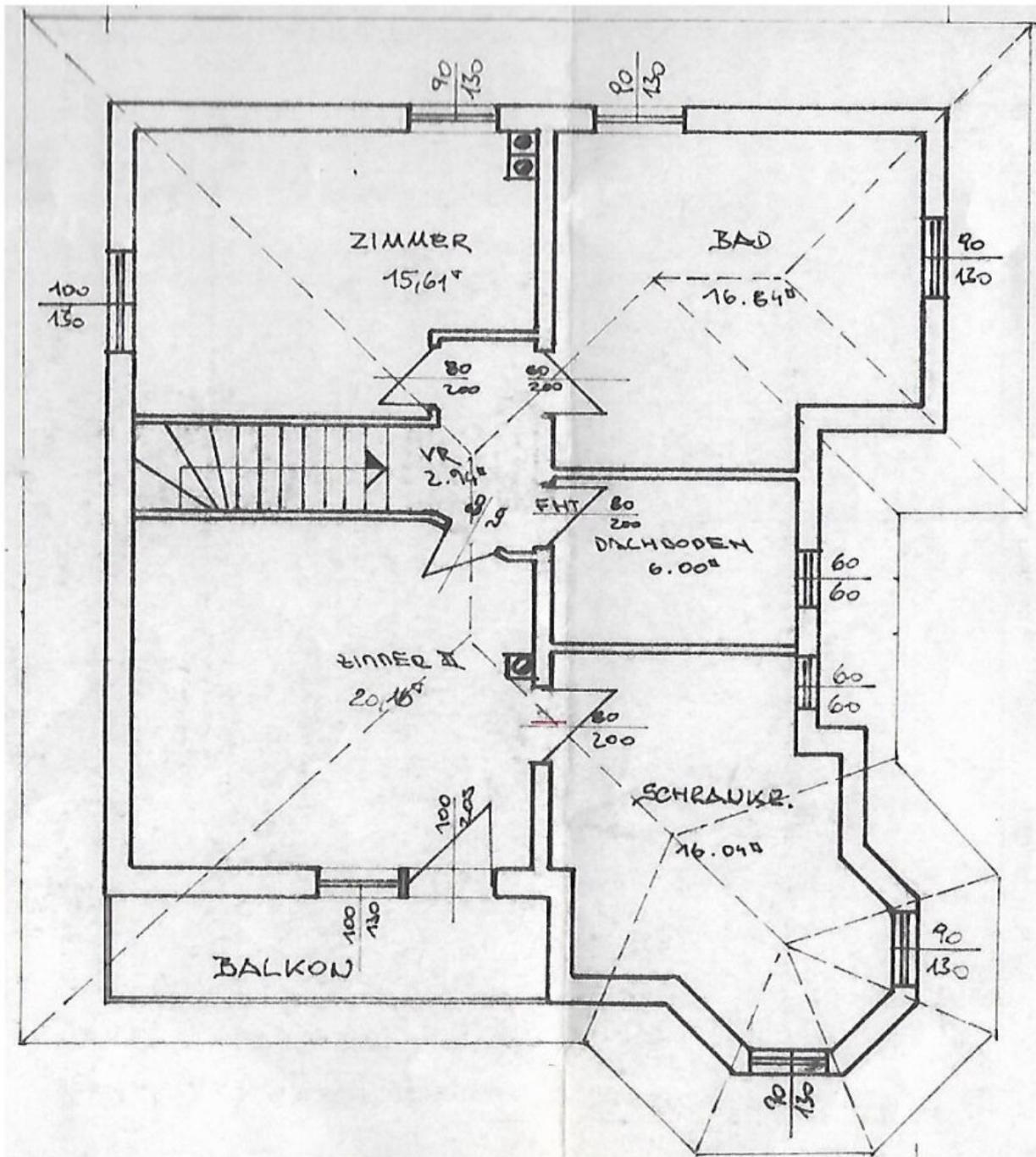
IN SACHEN
IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Dieses traumhafte und großzügige, 1990 errichtete Einfamilienhaus, ist ein echtes Schmuckstück, welches wieder gut gepflegt und gehegt gehört! Mit einer Grundfläche von ca. 846m², einer Wohnfläche von ca. 146m², einer perfekten Raumaufteilung und reichlich viel Stauraum ist es ein hervorragendes Familiendomizil!

Im Erdgeschoss ist alles zentral begehbar – über den Vorraum mit Duschbad, separaten WC und einem Zimmer, ins Wohnzimmer mit offenem Erker/Essbereich, in die Küche und wieder zum Vorraum hinaus. Sonnendurchflutet, großzügig und exzellent geplant zeichnet sich diese Ebene aus.

Über das Wohnzimmer ist die wunderschöne Vollholztreppe, mit Aufgang in das Obergeschoss, zu erreichen. Zwei Schlafräume, eines mit einem Südbalkon und einem separaten Schrankraum, ein Abstellraum und das überaus große Badezimmer sind hier vorzufinden. Leider ist es nie dazu gekommen, das großzügige Badezimmer im Obergeschoss fertigzustellen, dafür hat man nun die Möglichkeit, sein Bad so zu designen und auszustatten, wie man es sich selbst wünscht!

Selbstverständlich ist das Einfamilienhaus vollunterkellert, mit reichlich viel Stau-, Werk- und Hobbyraum und sogar mit einem separaten Aufgang in den Garten.

Die Ausstattung ist gut jedoch in den letzten Jahren nicht mehr so gut gepflegt und gehegt geworden, sodass eine entsprechende Innenrenovierung, welche bereits teilweise stattgefunden hat, notwendig sein wird.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, welche sich in einem guten Zustand befindet. Die Wohnräume sind mit Radiatoren ausgestattet und die Räume mit Fliesenböden mit einer Fußbodenheizung. Für eine romantische Befeuerung und/oder sparsameren Beheizung ist ein wunderschöner Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden.

Der wunderschöne, begrünte und uneinsehbare Garten, dank der Einzellage des Grundstückes und somit nur einem Nachbar, bietet Erholung und absolute Ruhe an! Eine kleine Garage ist ebenfalls am Grundstück vorhanden.

Eggendorf – Siedlung Maria Theresia ist nicht nur eine entzückende Ortschaft, sondern auch die Lage ist hervorragend! Die B17 und der Bahnhof Felixdorf sind ums Eck und die Autobahnauffahrt A2 ist in 10 Minuten erreichbar.

Ein bisschen aufpolieren und das Schmuckstück sieht wieder aus wie neu!

Monatliche Betriebskosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Müll): 93,91 EUR

Kaufpreis: 420.000,00 EUR

Provision: 15.120,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.