

WOHN-BUNGALOW „ Little TOSKANA“ - mit herrlichem Gartengrundstück und Garage



Hausansicht vom Garten - Pic 1

Objektnummer: 7530/78

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3730 Eggenburg
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	103,95 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	90,79 m ²
Heizwärmebedarf:	G 295,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.876,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl



















FRÖSCHL
real estate





Stock 0

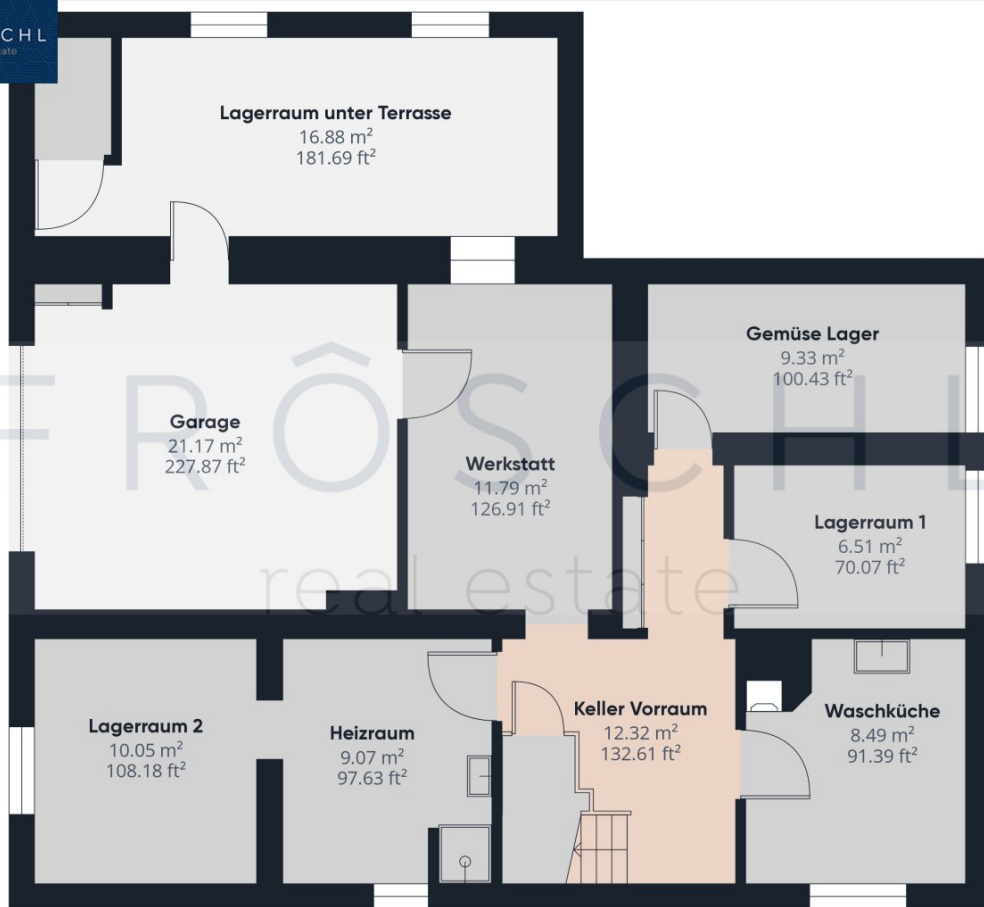
Wohn-Nutzfläche
103,95 m²

Terrasse
21,59 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
106,3 m²
1144,2 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Stock -1

Ungefähre Gesamtfläche®

107.91 m²
1161.53 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Stock -1

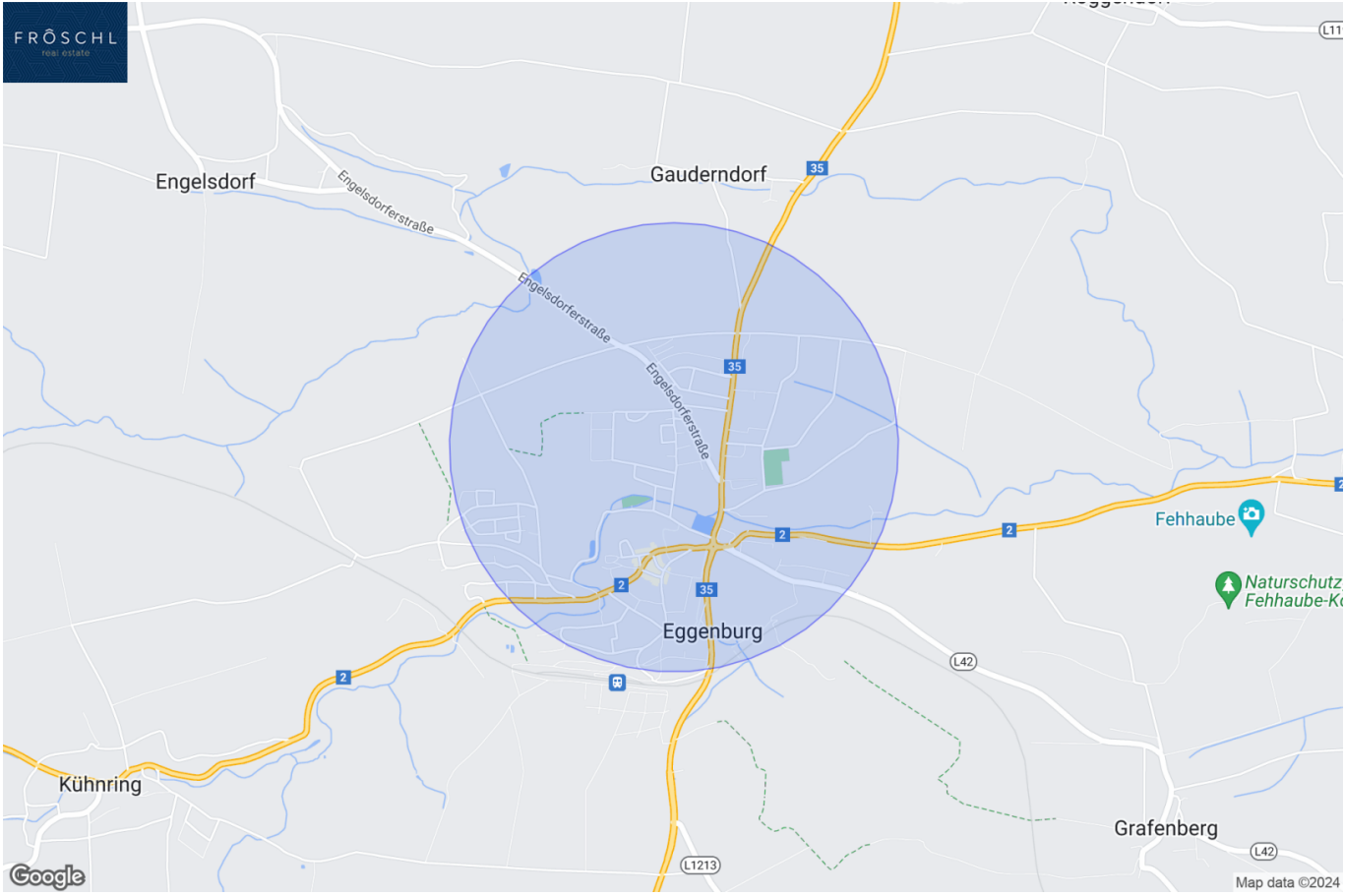


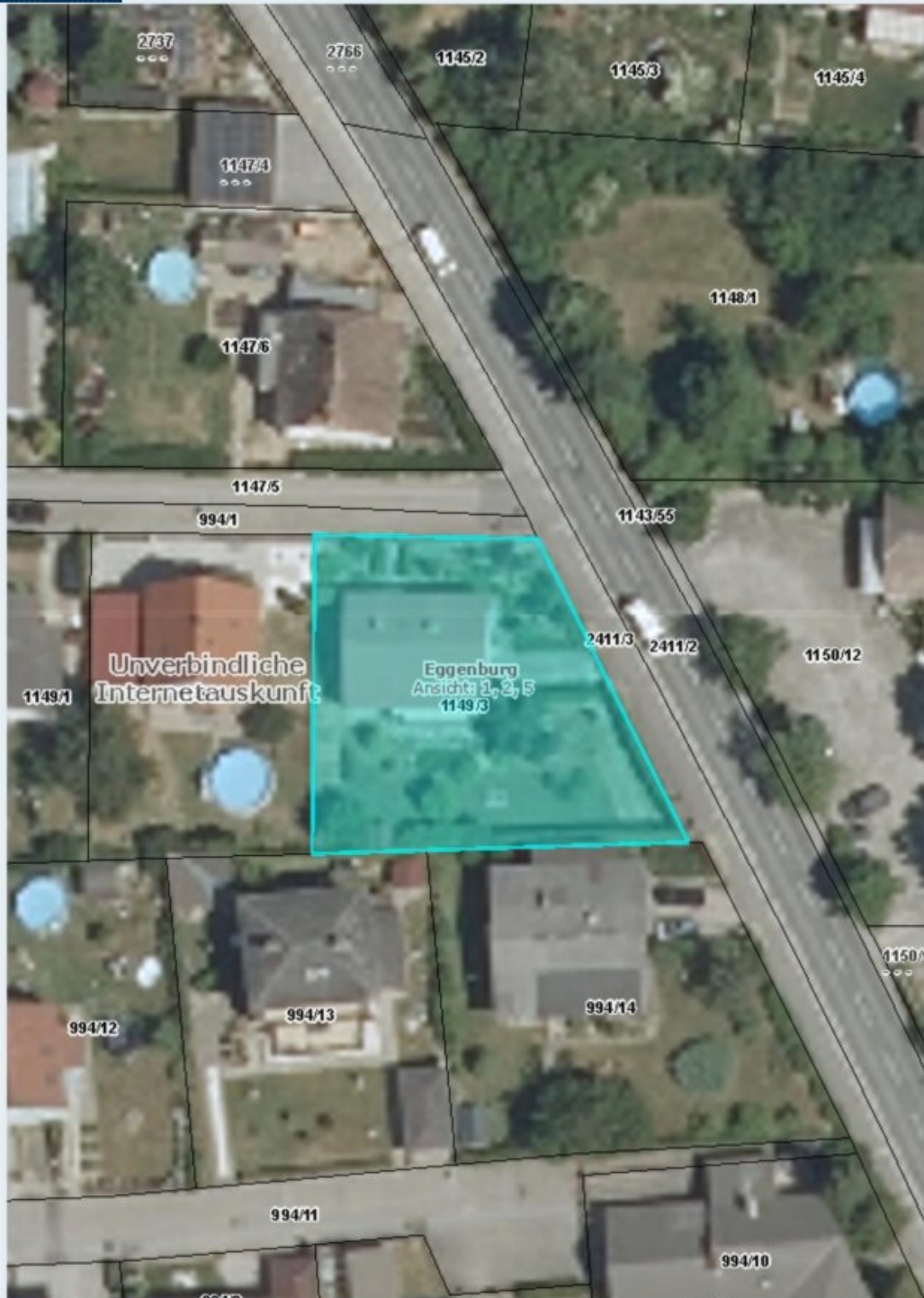
Stock 0

Ungefähre Gesamtfläche®
214.21 m²
2305.74 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



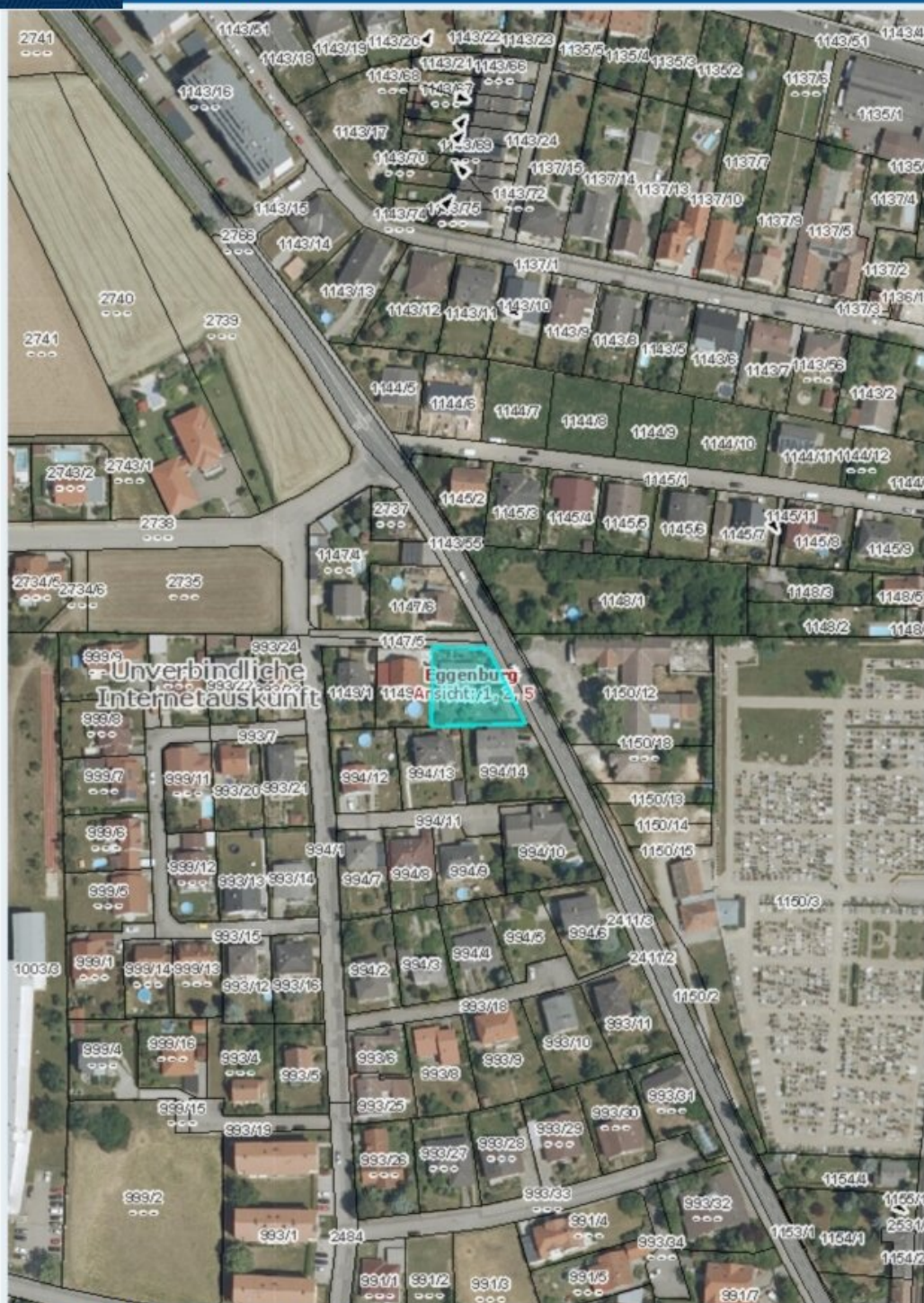


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.07.2024



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:2.000 100 m

Druckdatum: 26.07.2024



Flachsweg 6, 3730 Eggenburg



Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	xDSL	365 Mbit/s	66 Mbit/s
kabelplus GmbH	WLAN	30 Mbit/s	10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2023
100mN28542E47494

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2023

	Niederösterreich
Bezirk	Horn
Gemeinde	Eggenburg
Katastralgemeinde	Eggenburg (10106)
Grundstück	1149/3

Information:

Das Grundstück 1149/3 in Eggenburg (10106) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Objektbeschreibung

Dieses gut gepflegte Einfamilienhaus bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen und lässt Raum für mögliche Modernisierungen.

Das Haus wurde 1967 in Massivbauweise mit klassischem Satteldach erbaut. Der Innenraum ist mit verschiedenen Bodenbelägen ausgestattet, wie Fliesen, Parkett, Teppichboden und Linoleum, alles auf Estrich verlegt. Für wohlige Wärme sorgt eine Gas-Zentralheizung, die das gesamte Haus beheizt.

Ausstattung und Extras:

Die großzügige Südterrasse und der dazugehörige Balkon bieten reichlich Platz für entspannte Stunden im Freien. Der Garten und die Terrasse zeigen charmanten Flair der Toskana, der zum Verweilen und Genießen einlädt. Große, doppelt- und mehrfachverglaste Fenster lassen viel Tageslicht in das Haus und sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Deckenleuchten in den Räumen sorgen für eine gleichmäßige und helle Beleuchtung.

Das Haus ist mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet. Die Raumaufteilung, die auf den Grundrissen und dem 360°-Rundgang sehr schön ersichtlich ist, bietet viel Flexibilität und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Bad verfügt über ein Fenster und ist mit Badewanne ausgestattet, was für zusätzliches Wohlbefinden sorgt. Die Einbauküche ist teilmöbliert und bietet ausreichend Platz. Neben dem Hauptbad gibt es ein separates Gäste-WC.

Der Wasch- und Trockenraum, der Fahrradraum sowie diverse Abstellräume, eine Garage und ein Stellplatz im Freien sind praktische Ergänzungen. Der Garten macht das Leben besonders komfortabel.

Technische Merkmale und Hinweise

- **Bauweise:** Massivbauweise
- **Flächenwidmung:** Bauland Wohngebiet (BW)
- **Grundstücksgröße:** 772 m², das Grundstück 1149/3 ist im Grundsteuerkataster eingetragen, die grundbücherliche Fläche daher nicht garantiert..
- **Zentralheizung** mit Gas.

- **Strom:** Anbieter ist die EVN.
- **Wasser und Abwasser:** sind an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses herrlichen Einfamilienhauses in Eggenburg zwischen Wald-und Weinviertel.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie uns eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich temporärer Entfall der Grundbuchseintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten
Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche

Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <7.000m

Schule <7.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap