

**Großes Zwei-Familienhaus nahe Wiener Neustadt. -
Naturnahe wohnen. - Große Keller und Rohdachboden.**



Objektnummer: 1046

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2493 Eggendorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	228,00 m ²
Nutzfläche:	228,00 m ²
Gesamtfläche:	228,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	887,00 m ²
Keller:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 229,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	520.000,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Infos zu Preis:	

BK: Öffentliche Abgabe, etc.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

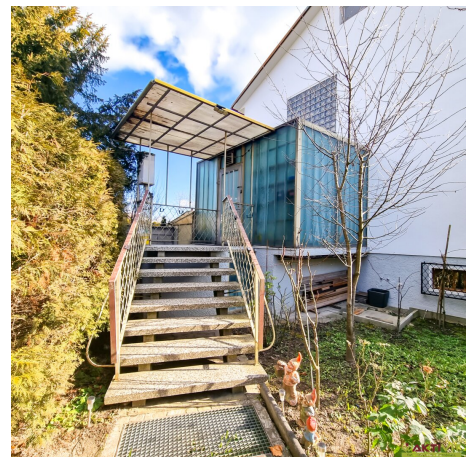


Wilhelm R

AKTIVIT &
Maiffredyga
8010 Graz

H +43 664 5

Gerne steh
Verfügung.





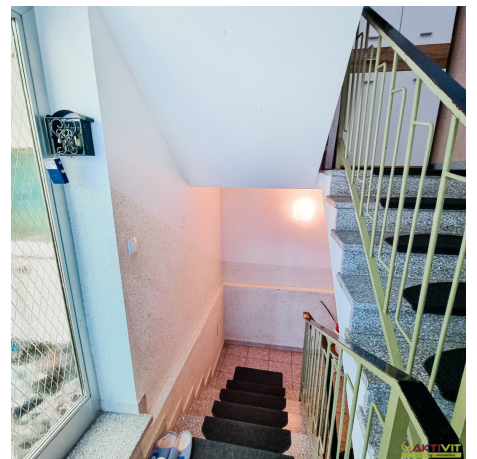












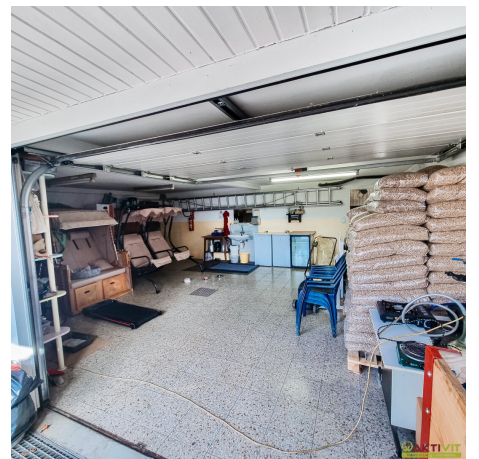














Objektbeschreibung

Dieses große Zwei-Familienhaus befindet sich in Eggendorf nahe Wiener Neustadt und nur 30 Minuten von Wien entfernt. Wesentliche Infrastruktur, wie Nahversorger, Apotheken und Geschäfte sowie die Autobahn-Anbindung sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die zwei getrennten Einheiten eignen sich ideal für große Familien oder zur Vermietung. Der liebevolle Eigengarten mit einem angrenzenden Bach sorgt für ein idyllisches und naturnahes Wohnen.

Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:

- Naturnahe Lage nahe Wiener Neustadt.
- Wesentliche Infrastruktur und Autobahn gut erreichbar.
- Bestand mit ca. 228 m² Wohnfläche.
- Weitere Nebenflächen im Keller und Rohdachboden.
- 1.020 m² Grundfläche im Eigentum.
- Möbliert inkl. Küche und Bad.
- Liebevoller Garten mit angrenzendem Bach.

DAS HAUS.

Das Haus bietet ca. 228 m² Wohnfläche auf zwei Etagen, auf jeder Etage befindet sich eine Wohneinheit mit je ca. 114 m².

Beide Einheiten verfügen über eine Küche und ein Bad. Die Einheit im Erdgeschoß bietet inklusive Wohnzimmer 4 weitere Zimmer, die Einheit im Obergeschoß 3 Zimmer.

Beide Einheiten haben einen Balkon - im Obergeschoß ist dieser in der Art einer Loggia mit Verglasungen geschlossen.

Die Flächen im Keller verfügen über Tageslicht und sind zum Teil über den Standard von Lagerräumen hinausgehend ausgebaut. Zudem gibt es auch im Keller ein WC.

Neben dem Keller gibt es im Bereich des Dachbodens weiteren Stauraum mit Potential.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde 1970 in Ziegel-Massivbauweise errichtet und im Laufe der Zeit gepflegt und teilweise renoviert.

Der aktuelle Zustand ist gebraucht, in Teilbereichen sind zeitnahe Modernisierungen und Renovierungen naheliegend.

Eine neue und effiziente Pelletheizung wurde erst kürzlich (2024/10) eingebaut.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Ausstattung und Einrichtung der Küche und der Bäder.

Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgestattet.

DIE LIEGENSCHAFT.

Das Grundstück hat insgesamt 1.020 m² laut Grundbuch.

Hier ergibt sich abzüglich der bebauten Fläche ein Gartenanteil von ca. 887 m² lt. Grundbuch.

Die Liegenschaft ist erschlossen und laut Auskunft der Gemeinde "Überwiegend Bauland Wohngebiet" mit einem Anteil von Grünland im südlichen Teil des Gartens, in Richtung des Baches.

Der Flächenwidmungsplan zu dem Gebiet liegt derzeit nicht online vor, Auskünfte sind daher direkt bei der Gemeinde einzuholen.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap