

**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

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

BK: Öffentliche Abgabe, etc.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

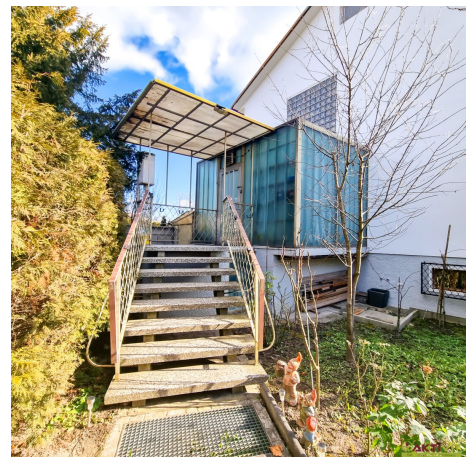


**Wilhelm R**

AKTIVIT &  
Maiffredyga  
8010 Graz

H +43 664 5

Gerne steh  
Verfügung.





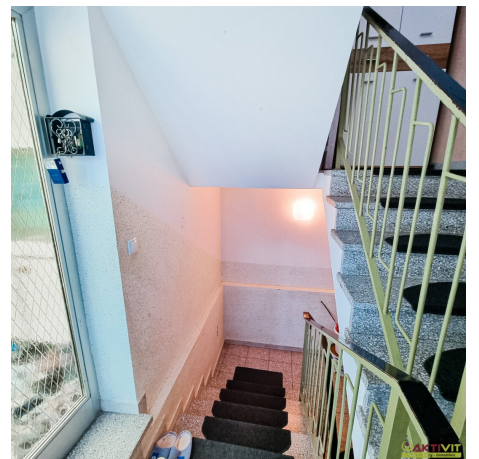










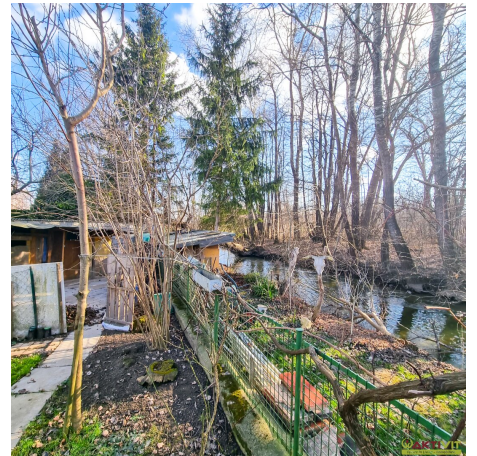
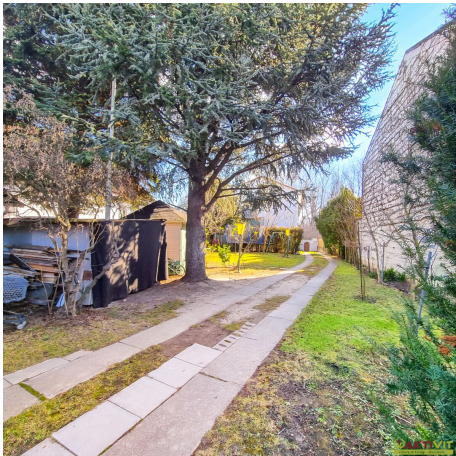


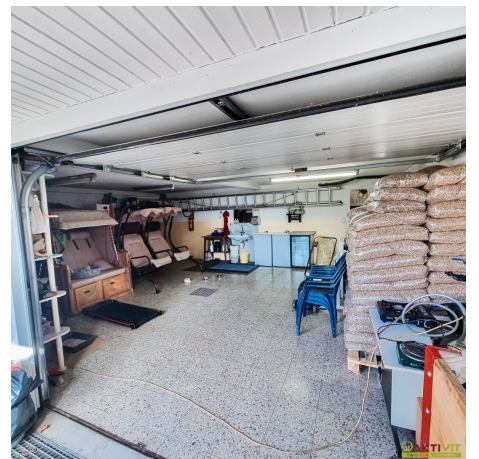














## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Weitere Nebenflächen im Keller und Rohdachboden.
- 1.020 m<sup>2</sup> Grundfläche im Eigentum.
- Möbliert inkl. Küche und Bad.
- Liebevoller Garten mit angrenzendem Bach.

### **DAS HAUS.**

Das Haus bietet ca. 228 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen, auf jeder Etage befindet sich eine Wohneinheit mit je ca. 114 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Hier ergibt sich abzüglich der bebauten Fläche ein Gartenanteil von ca. 887 m<sup>2</sup> 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](mailto: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