

**Ideal für Jung und Alt - Leistbares Wohnen -4 Zimmer - 25
Kilometer zur Stadtgrenze Wien -**



Objektnummer: 1587/64701

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2305 Eckartsau
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m²
Nutzfläche:	121,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	141,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	310.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Eckartsau, einem charmanten Ort in Niederösterreich, wo modernes Wohnen auf ländliche Idylle trifft! Dieses beeindruckende Reiheneckhaus bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 310.000,00 € wird Ihnen hier ein erstklassiges Angebot präsentiert.

Auf großzügigen 114 m² Wohnfläche erstrecken sich vier helle und einladende Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie viel Raum für individuelle Gestaltung und Entfaltung bieten. Das Haus ist ein Erstbezug, was bedeutet, dass Sie die ersten sind, die dieses wunderbare Zuhause mit Leben füllen.

Dieses teilt sich wie folgt auf:

ERDGESCHOSS:

Vorraum	06,55m ²
Wohnessküche	42,35m ² mit Zugang zum Garten
Technikraum	04,04m ² mit Fenster
Badezimmer mit Dusche und WC	03,72m ²
Abstellraum	02,15m ²

Gesamt:	58,81m ²
---------	---------------------

Westlich ausgerichtete Terrasse	26,20m ²
---------------------------------	---------------------

Gartenfläche	126,63m ²
--------------	----------------------

Vorgarten	13,65m ²
-----------	---------------------

Kfz-Abstellplatz	12,50m ²
------------------	---------------------

OBERGESCHOSS:

Galerie	08,28m ²
Zimmer 1	13,51m ²
Zimmer 2	10,82m ² (teil der Galerie - teilbar - mit eigenem Fenster)
Zimmer 3	11,50m ²
Bad Fenster	08,40m ² mit Badewanne, Handwaschbecken/Waschmaschinenanschluss und
WC	02.03m ² mit Handwaschbecken

Gesamt	54,54m ²
--------	---------------------

AUSSTATTUNG

Luftwärmepumpe

Sicherheitstüre

3-fach verglaste Fenster

Jalousien

Eingezäunt

Pkw Abstellplatz

16 cm Wärmedämmung

Fußbodenheizung

Elektrische Jalousien

Photovoltaikanlage Vorbereitet

Insektenschutz

Eingezäunt

Pkw Abstellplatz

16 cm Wärmedämmung

Fußbodenheizung

Eigene Stellplatz mit Anschluss für Elektroauto

Kaufpreis Eckreihenhaus 1: € 310.000,- Bestand und Lastenfrei Belagsfertig (Schlüsselfertig möglich)

Auf demselben Grundstück befinden sich noch weitere 3 Reihenhäuser

- **mittleres Reihenhaus 2** um € 285.000.- schlüsselfertig
- **Eckreihenhaus 3** VERKAUFT

AUF DEM NEBENGRUNDSTÜCK BEFINDEN SICH NOCH 3 REIHENHÄUSER, welche belagsfertig verkauft werden - Schlüsselfertig möglich -

- **Eckreihenhaus 1** VERKAUFT
- **mittleres Reihenhaus 2** um € 270.000.-
- **Eckreihenhaus 3** 359.000.- belagsfertig mit großem Grundstück von ca. 434m²

LAGE/INFRASTRUKTUR

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle optimal, sodass Sie bequem in die umliegenden Städte und Regionen gelangen können. Für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zum Kindergarten ein weiterer großer Vorteil, der Ihnen den Alltag erheblich erleichtert.

Eckartsau ist nicht nur ein ruhiger Wohnort, sondern bietet auch eine Vielzahl von

Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Genießen Sie die Natur bei Spaziergängen oder Radtouren und profitieren Sie von der herzlichen Gemeinschaft, die dieser Ort zu bieten hat.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie Ihr neues Zuhause in Eckartsau Ihre Wohnträume wahr werden lässt. Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <5.000m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Post <7.000m

Polizei <5.000m

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap