

Traumhaftes Reihenmittelhaus mit Gartenparadies in Ebreichsdorf - Perfekt für Familien!



Objektnummer: 3009-4

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Ebreichsdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,53 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	90,00 m ²
Kaufpreis:	430.000,00 €
Betriebskosten:	113,13 €
USt.:	11,31 €
Provisionsangabe:	

15.480,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1



















0 1m 5m



AURA
Wohnungseigentumsges.m.b.H.
UNTERWALTERSDORF
"Hasengarten"
Dr. Thomas Klestil-Straße 2
RH 3
GST.NR. 456/16
4 ZIMMER WNFL 104,53m²
KG, EG, OG

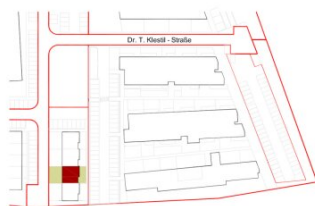
RE/MAX
4268 2016
M 1:100

Erdgeschoss



BADZIMMER: LT, BADAUSSTATTUNG
WG: LT, WC-AUSSTATTUNG
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

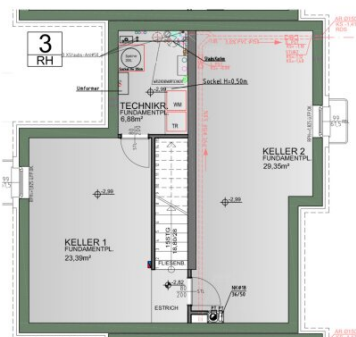
Übersichtsplan ohne Maßstab



Obergeschoss



Kellergeschoss



REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Kurzfristige Entscheidungen möglich

Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

Österreichweit

bis zu 40
Jahre Laufzeit

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 430 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 43 000,00
Kreditbetrag	€ 378 400,00	Eigenmittel	€ 94 600,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix	3,45%
beispielhafte Rate	€ 1 622,83		
Gesamtbelastung *)	€ 681 589,51		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

*)Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 05.03.2025



Mag. (FH) Barbara Lon
+43 680 23 81 282
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc
+43 660 525 79 21
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



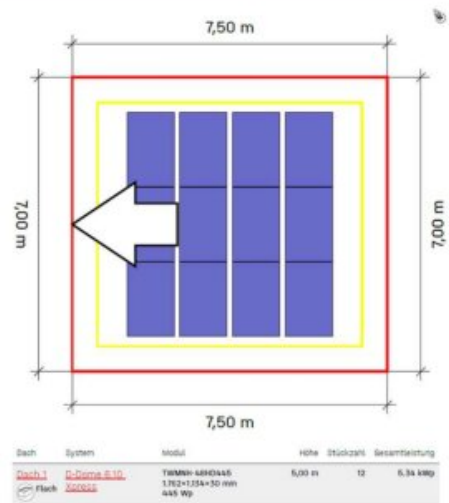
Energieunabhängigkeit für Dr. Thomas Klestil Str., 2442 Ebreichsdorf in 6 bis 8 Wochen fix fertig

Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



Beispielhafte Preise per 28.04.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf

RE/MAX

**Wir planen individuell für Sie
und auf Ihren Strombedarf abgestimmt**

Kontaktieren Sie uns gerne noch heute

PV Fachmann Mario Zorec
+43 660 27 00 150
mario.zorec@meinenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ebreichsdorf, Niederösterreich! Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Mit einer Gesamtwohnfläche von 104,53m² und 4 geräumigen Zimmern, ist dieses Haus die perfekte Wahl für Paare, Familien oder Singles, die viel Platz benötigen.

Das Haus besticht nicht nur durch seine großzügige Fläche, sondern auch durch seinen gepflegten Zustand.

Die Fußbodenheizung und die Zentralheizung sorgen für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll gestaltete Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen auf einer der zwei Terrassen genießen oder sich an einem grünen Fleckchen Erde erfreuen. Der Garten bietet auch genügend Raum für Kinder zum Spielen und Toben.

Die offene Wohnküche ist der perfekte Treffpunkt für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen.

Für Ihr Auto steht ein Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung, so dass Sie immer einen Parkplatz in unmittelbarer Nähe haben.

Die Lage des Hauses ist ebenfalls ein großer Pluspunkt. Mit einer guten Verkehrsanbindung durch den Bus sind Sie schnell in der nahegelegenen Stadt oder in Wien. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Supermärkte.

Aufteilung:

EG:

- Vorraum
- Badezimmer inkl. WC
- Zimmer
- Kellerabgang
- Wohnküche

OG:

- Vorraum
- Badezimmer
- 2 Zimmer
- WC

KG:

- 2 Kellerräume
- Technikraum

Ausstattung:

- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung
- Alarmanlage
- Dachterrasse
- 2 Terrassen
- 2 Gärten
- 2 Parkplätze
- Bad mit Dusche, Eckbadewanne und Wäscheschacht
- Zugang Badebiotop Rösslhof

Preis: € 430.000,-- (inkl. ca. €144.000,-- Wohnbauförderung)

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m

Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap