

Beste Lage- sonniges Grundstück-barrierefrei!



Objektnummer: 5622

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	152,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Urbanek

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31
3100 St. Pölten

T 02742/ 318 60-32
H 0664/ 424 3829
F 02742/ 318 60-50





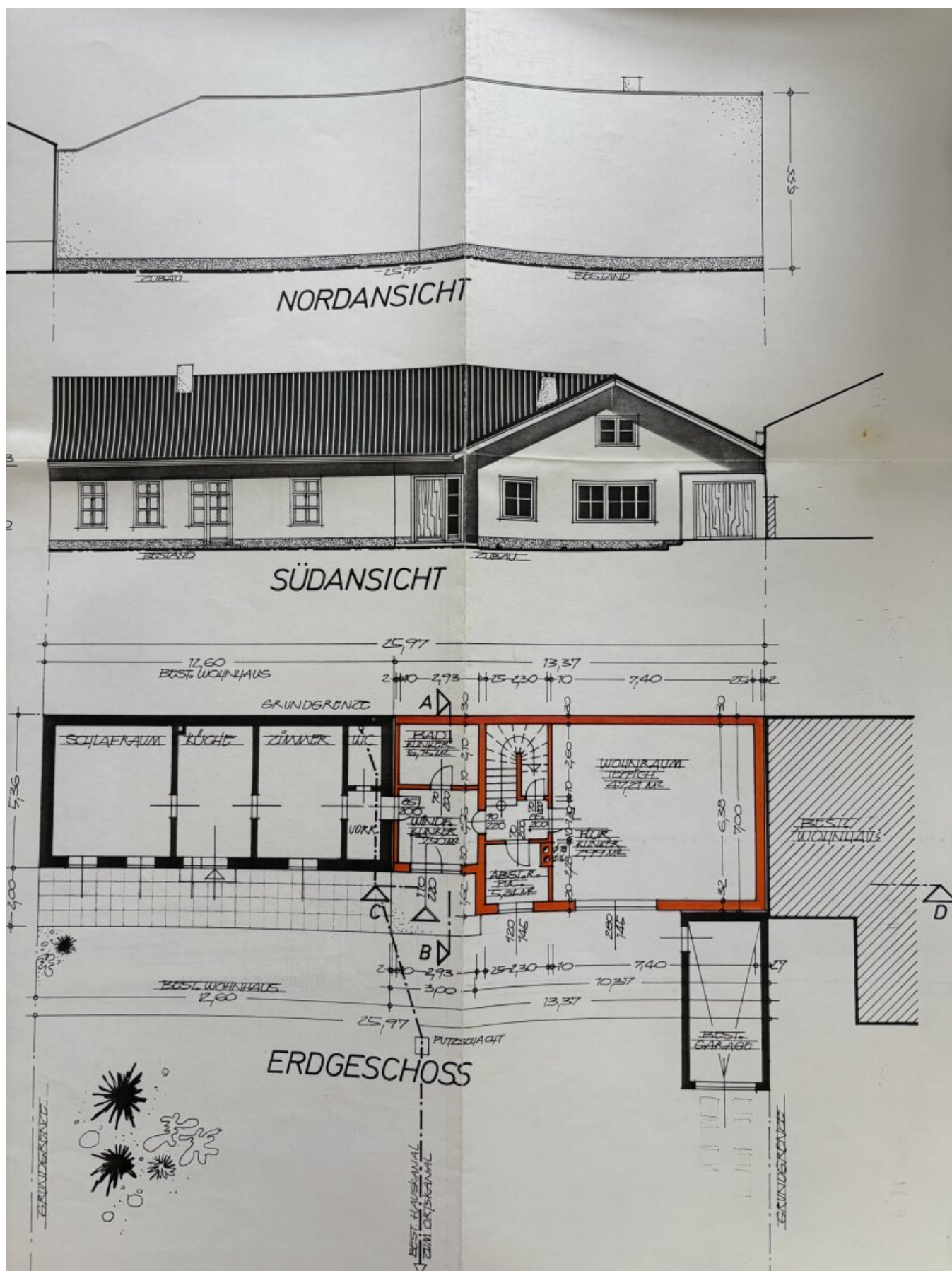












LAGEPLAN 1: 250

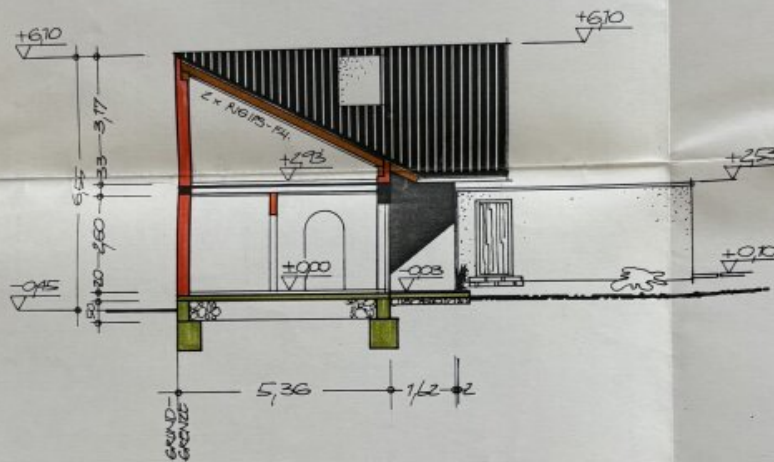
ONR. 21

1010/1
-SCHULEASSE

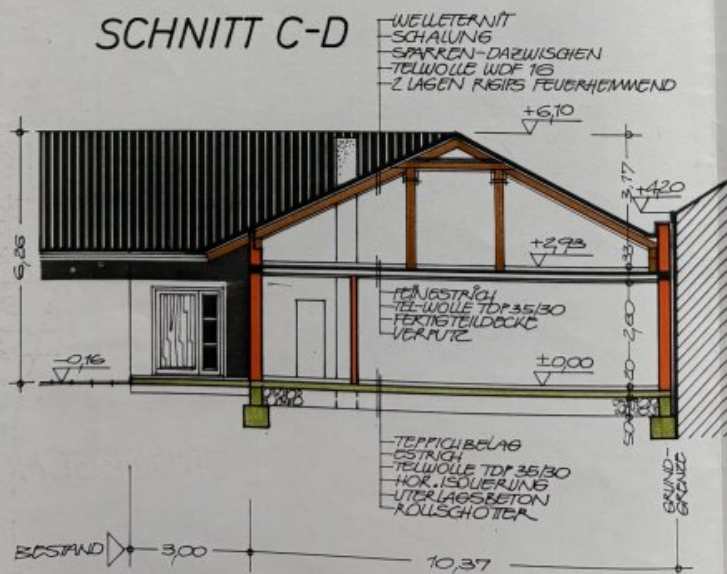
VERBAUTE FLÄCHE:
BESTAND 67.54 m²
ZUBAU 88.73 m²
156.27 m²

UMBAUTER RAUM:
BESTAND 327.89 m³
ZUBAU 463.62 m³
791.51 m³

SCHNITT A-B



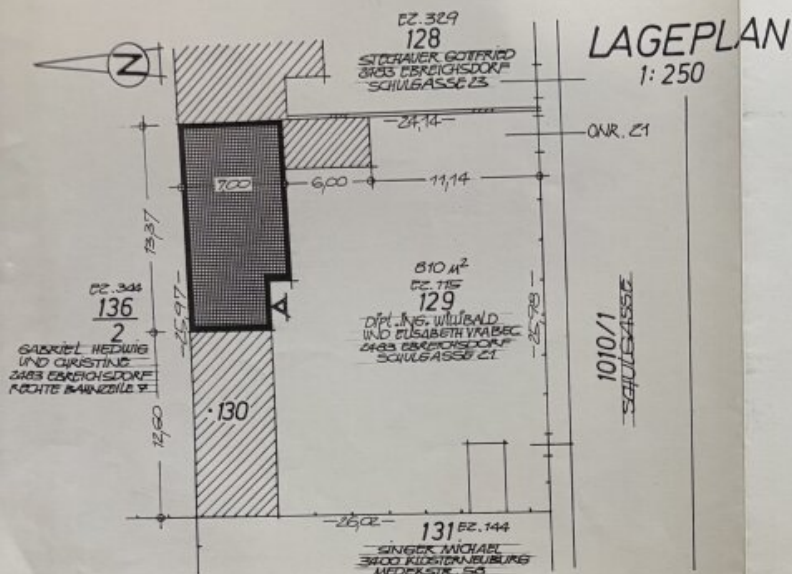
SCHNITT C-D



FÜHRUNG:

ADL
meister
88 88 88

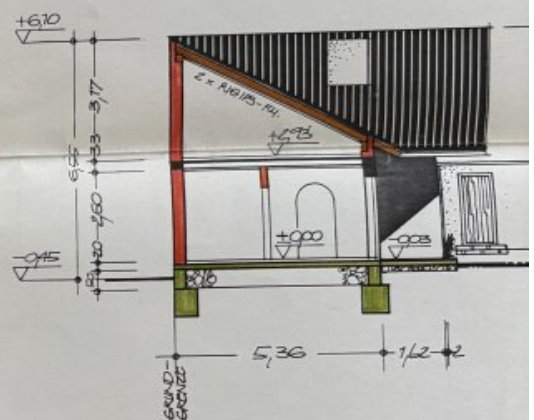




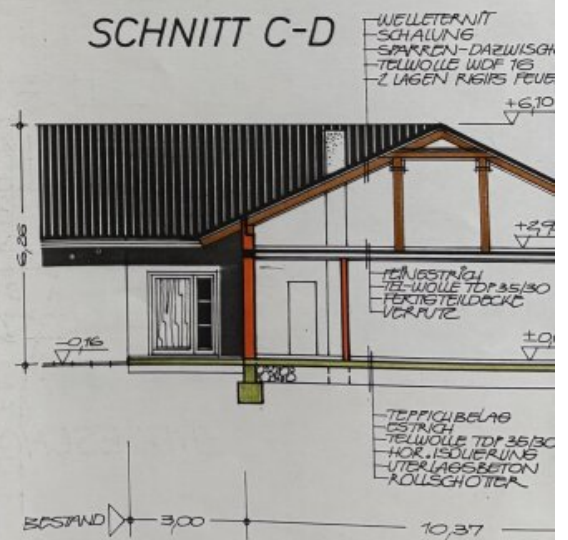
VERBAUTE FLÄCHE:
BESTAND 67,54 m²
ZUBAU 80,73 m²
156,27 m²

UMBAUTER RAUM:
BESTAND 327,89 m³
ZUBAU 463,62 m³
791,51 m³

SCHNITT A-B



SCHNITT C-D



EINREICHPLAN 1:100

ÜBER DIE HERSTELLUNG EINES ZUBAUES
ZUM BESTEHENDEN WOHNGEBÄUDE
AUF DER GRUNDPARZ. NR. 129, KAT. GEM.
EBREICHS DORF, FÜR HERRN DIPL. ING.
WILLIBALD UND FRAU ELISABETH VRABEC,
IN EBREICHS DORF, SCHULGASSE 21.

BAUWERBER:
Elisabeth Vrabec
Willibald Vrabec

PLANUNG UND BAUFÜHRUNG:
ing. RADL
BAUmeister
23, Ziedlerg. 10 - 88000

BAUBEHÖRDE:

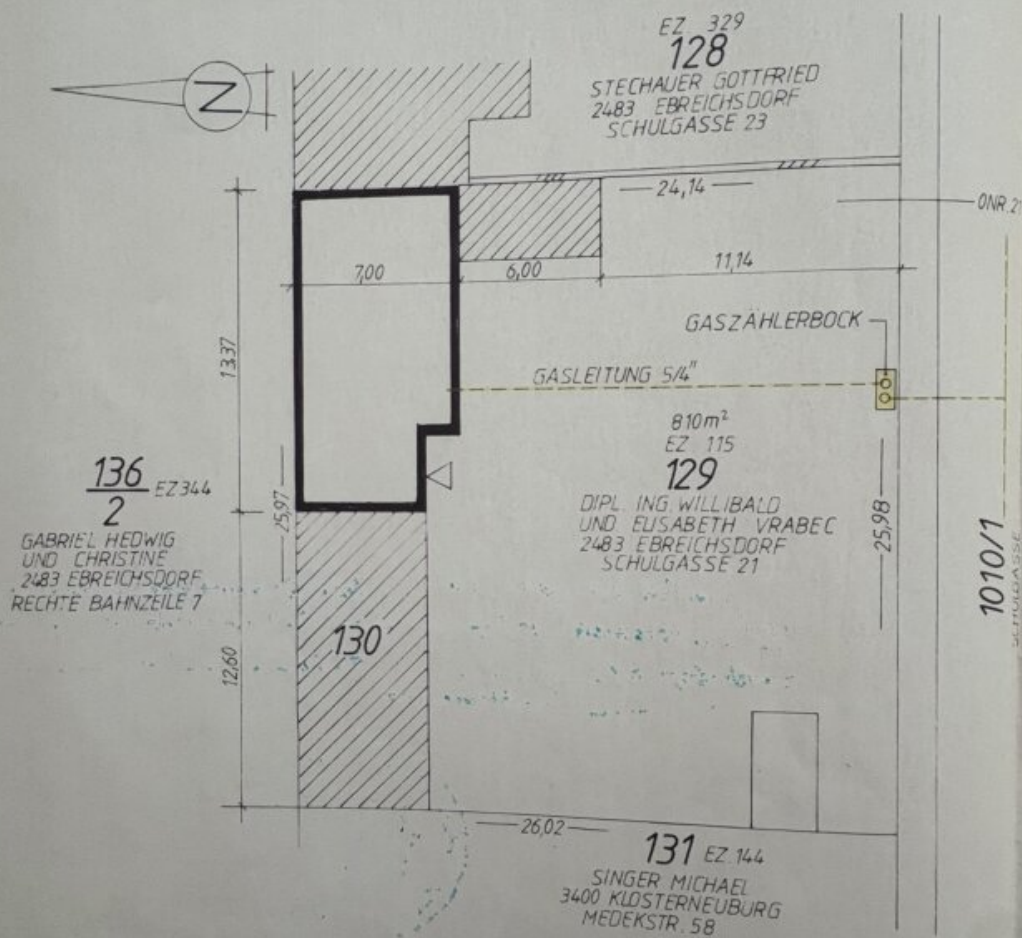
Hiermit bezieht sich der Bauherr
auf die Marktgemeinde Ebreichsdorf
vom 29.10.87 und 10.09/87/87

Der Baukommission am
29.10.87 vorgelegt und genehmigt
Ebreichsdorf, am 29.10.1987

Der Bürgermeister
J. Smith

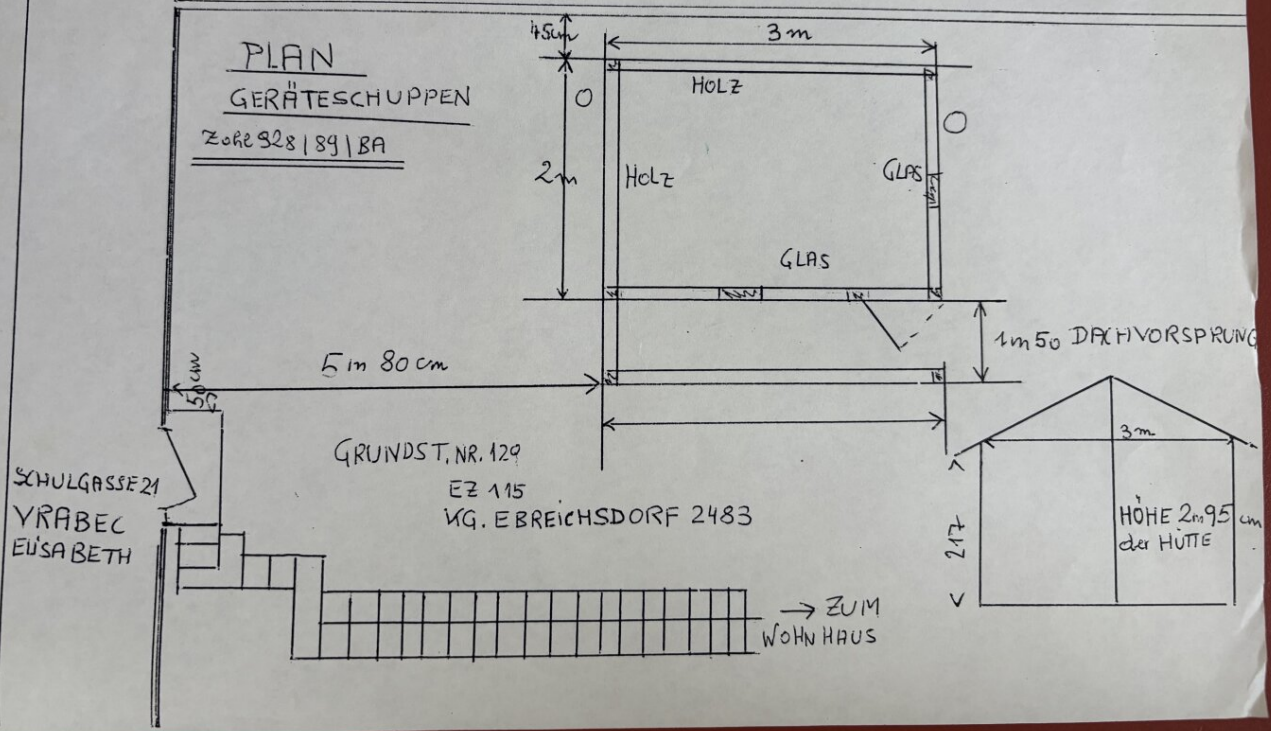


LAGEPLAN 1:250





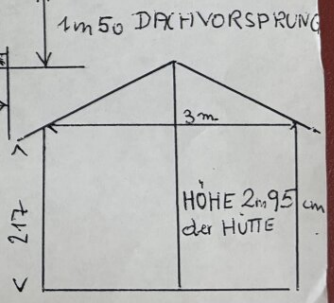
PLAN
GERÄTESCHUPPEN
Zohr 928/89/BA

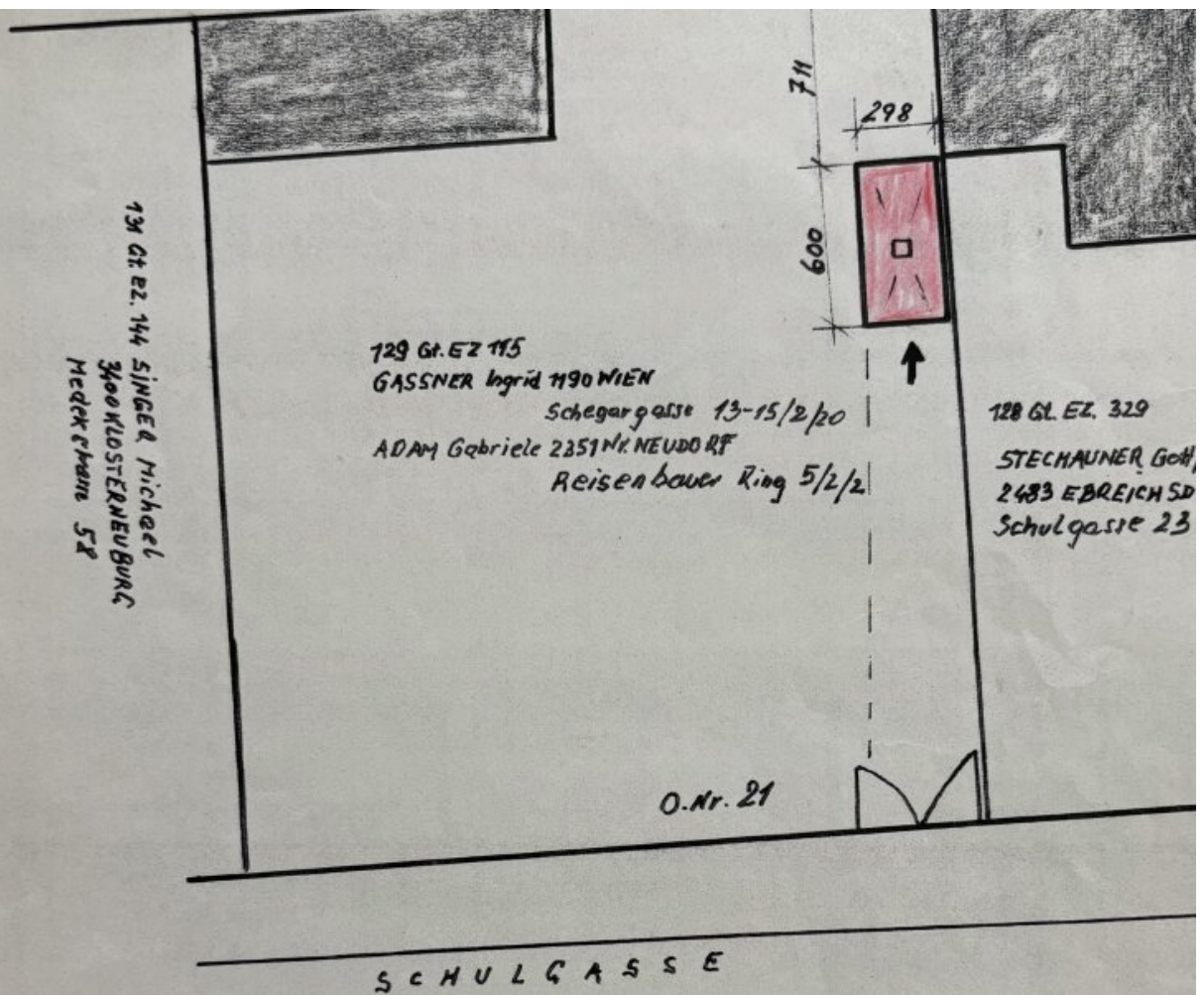


SCHULGASSE 21
VRABEC
EUSABETH

GRUNDST. NR. 129
EZ 115
VG. EBREICHS DORF 2483

→ ZUM
WOHNHAUS





LAGEPLAN M: 1:250

BAUERBER:

Ingrid Gassner
Gabriele Adam



BEHÖRDE:

Der Baukommission am
18.5.83 vorgelegen und genehmigt
Ebreichsdorf, am 7.6.83

Der Bürgermeister



Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Marktgemeinde Ebreichsdorf
vom 7.6.83 Zahl 164/83/BA

Objektbeschreibung

Objektart - exklusiv / **Alleinbeauftragter Verkauf**: Einfamilienfamilienhaus

Kaufpreis: € 395.000,--

Objektlage: **Villenviertel, fußläufig zum Zentrum, VS u höhere Mittelschule , Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus , welches aus einem saniertem Altbau und einem Zubau aus 1987 besteht. Ein ebener und sonniger Garten mit Altbaumbestand lädt zum Verweilen ein und bietet jede Möglichkeit. Weiters steht eine Fertiggarage und ein Gartenhaus am Grundstück.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss (EG):

- Heller **Vorraum** mit **Garderobe**
- Komplette- **Küche** – mit Ausgang in den Garten
- **Esszimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Wirtschaftsraum** mit Gastherme
- **Badezimmer** mit **Dusche** und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Großzügiges **Wohnzimmer mit Essbereich**
- Technikraum mit **Brunnenpumpe für Gartenwasser**

- **Abstellraum**

Obergeschoss (OG):

- 1 **Schlafzimmer** mit gemütlicher Atmosphäre
- kleiner **Dachbodenraum**

Highlights & Ausstattung:

- **Vollmöbliert**
- **Außenrollos**
- **Außendämmung**
- **Garage**
- **Gartenhaus**

Gesamtgrund: ca. 860 m²

Objekt-Baujahr: 1949/1987

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

Fazit: Ein ruhiges idyllisches Zuhause für Familien, inmitten einer liebenswerten Umgebung.

Energieausweis : ist in Ausarbeitung!

BESICHTIGUNG: nächste Besichtigung findet am 6.8.2025 ab 16 h statt...bitte um Anmeldung

unter n.urbanek@immocentral.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap