

Grundsolides Bauwerk in zentraler Lage



Hausansicht Garten

Objektnummer: 1005

**Eine Immobilie von Immobilien Kőszali - IK ImmobilienService
e.U.**

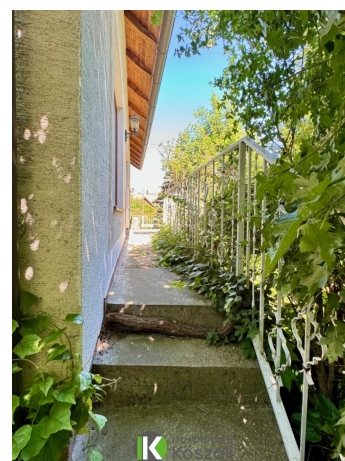
Zahlen, Daten, Fakten

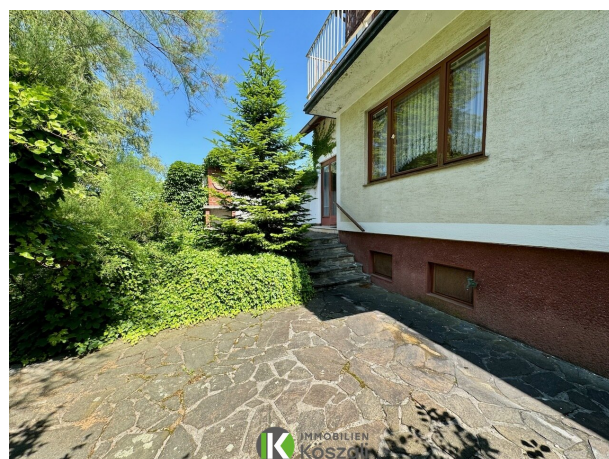
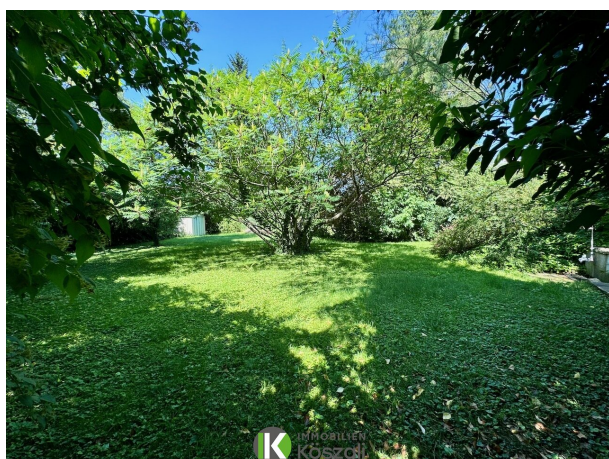
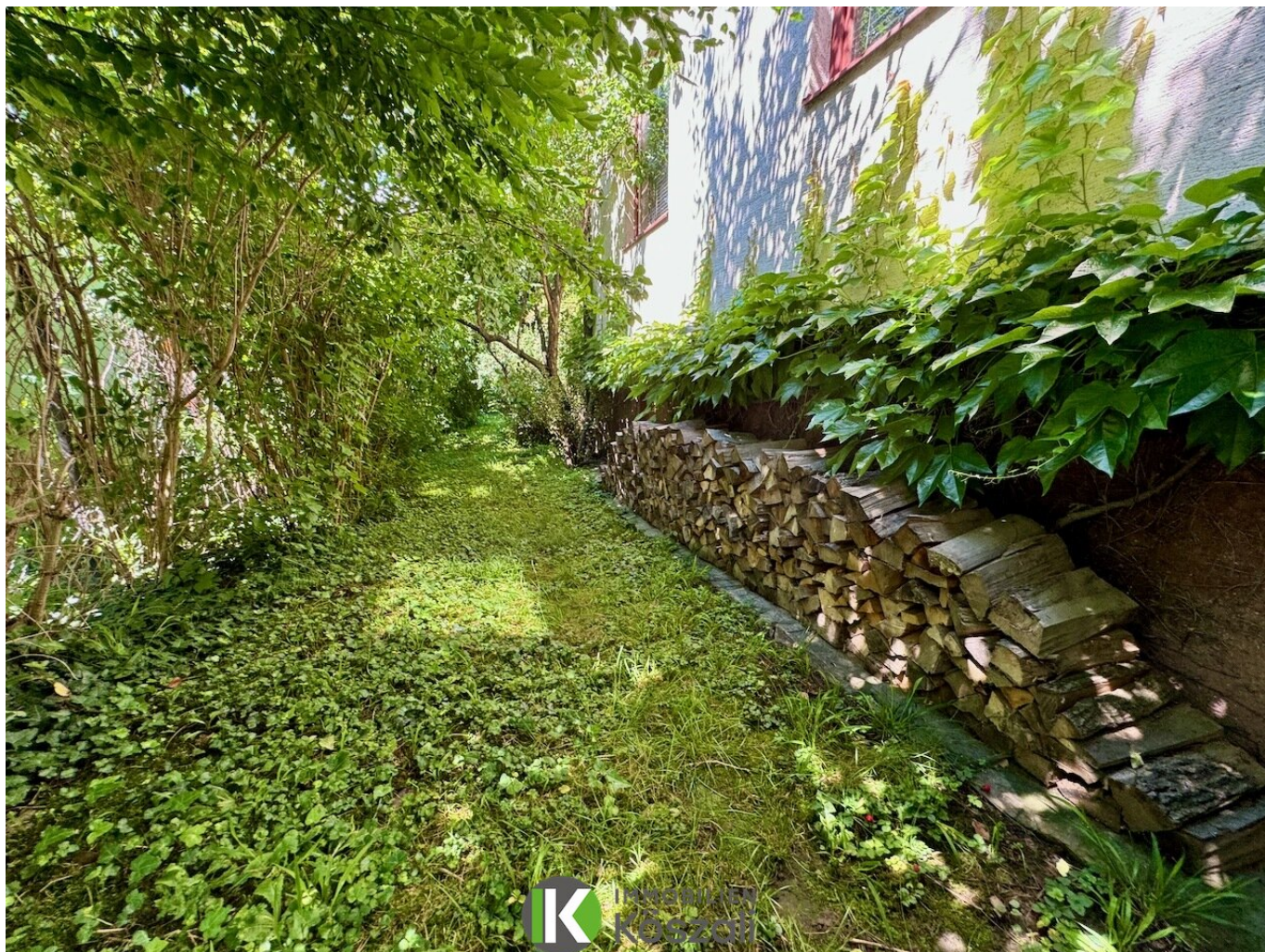
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,00 m ²
Nutzfläche:	261,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	82,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 327,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,61
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	64,15 €
USt.:	6,42 €
Provisionsangabe:	

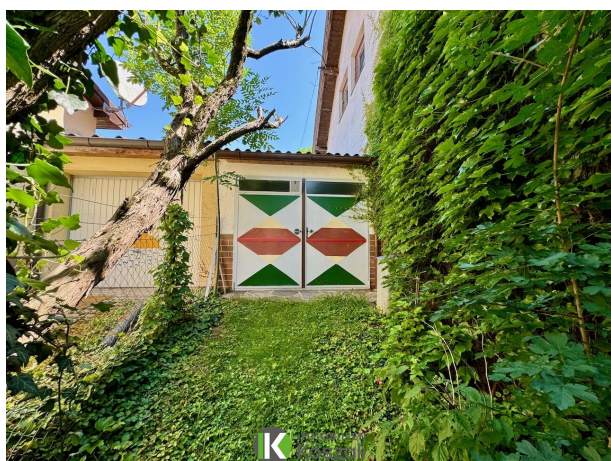
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







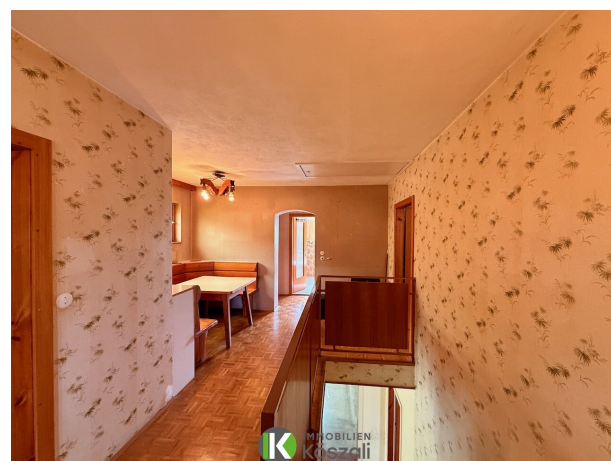




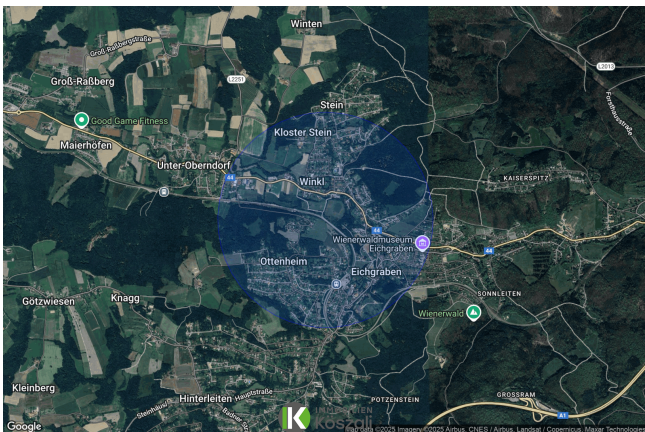


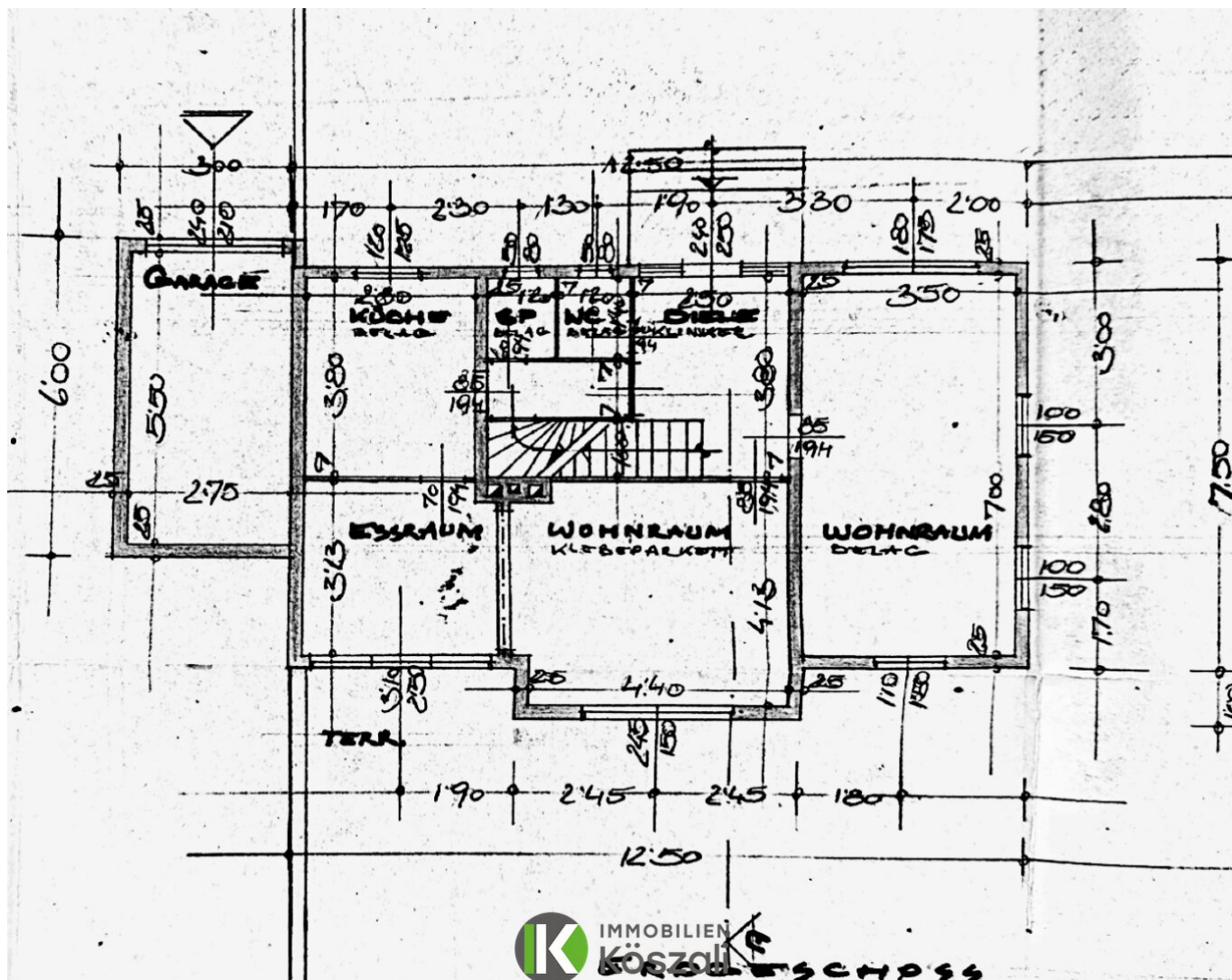








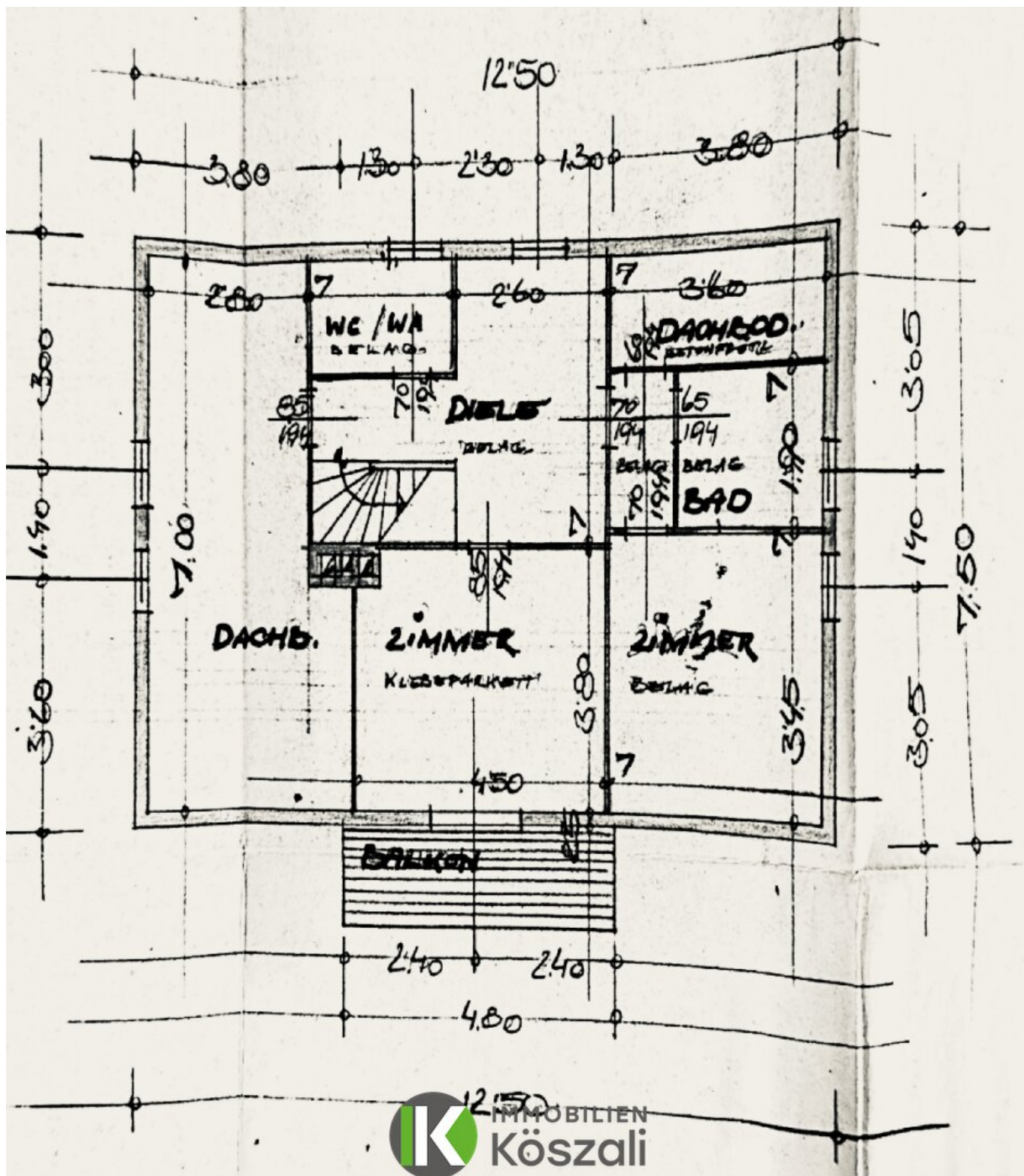




IMMOBILIEN

KÖSZOL

BRUNNEN



Objektbeschreibung

Solides und großes Einfamilienhaus mit herrlichem Garten und viel Potential!

Am Ende einer **Sackgasse** erwartet Sie dieses Familienhaus mit **üppigem Raumangebot**. Mit einer **Wohnfläche von rd. 163 m²** und **6 geräumigen Zimmern** haben Sie viel Platz für Ihren Wohntraum und genießen Sie einen herrlichen Ausblick ins Grün des Wienerwaldes.

Die soliden Materialien und die Räumlichkeiten dieses Hauses machen es zu einem wahren Juwel, das Ihnen und Ihren Lieben viel Wohnqualität bieten kann.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen und gelangen von hier direkt zu allen Räumen. Das Erdgeschoss bietet einen **großen Wohnraum mit offenem Kamin**, einen großzügigen Küchenbereich samt Speis, ein zusätzliches Zimmer, WC und Vorraum.

Im Dachgeschoss mit einem Zugang über eine massive Stiege finden Sie einen zentralen Vorraum, der alle Räume dieses Geschosses erschließt. 3 Zimmer, WC mit Handwaschbecken, Bad mit Badewanne und Bidet und Stauraum - hier finden Sie Platz zum Leben.

Das Highlight ist der **großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit viel Licht und direktem Zugang zur Terrasse** und in den schön gestalteten **ebenen Garten mit Altbaumbestand** und schönen Sträuchern.

Der gemauerte **Grillkamin** auf der Terrasse lädt zu geselligen Abenden im Freien ein.

Das Familienhaus ist **vollunterkellert** und bietet auch hier großzügige Räumlichkeiten an, Sie sollten jedoch dieses Potential mit **Sanierungsarbeiten** erwecken.

Die Energiekennzahl (HWB Wert) des Hauses ist natürlich **dem Baualter entsprechend**, bietet jedoch die Möglichkeit, **höhere Förderungen** zu erhalten.

Ihr neues Zuhause erwarten Sie mit folgenden Details:

- Gediegenes und solides Familienhaus mit viel Platz und **min. 6 Zimmern**
- Ausblick ins Grüne

- am Ende einer **verkehrsberuhigten Sackgasse** und Siedlung in **Bahnnähe**
- Großzügige Fensteröffnungen, die viel Licht ins Haus bringen
- großzügige Räume und gute Raumaufteilung
- **Vollunterkellert** mit viel Stauraum
- **Terrasse** mit Steinbelag und Grillkamin
- Vielfältige Ausbau- und Gestaltungsoptionen

In der Nähe finden Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad vieles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schule, Kindergarten, Bad und Supermarkt. Auch der **Bahnhof** ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der Ort glänzt mit historischem Flair, vielen Annehmlichkeiten und einer wunderbaren Natur in der Umgebung. Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und werden Sie Teil des charmanten Ortes.

Gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposé und laden Sie danach zu einem privaten Kennenlernertermin der Immobilie ein.

Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern Sie für weitere Informationen Ihr persönliches Exposé an!

Ihr Service Team von Immobilien Köszali

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap