

**Einfamilienhaus mit 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Keller, Garage und  
416 m<sup>2</sup> Garten in Eggern!**



**Objektnummer: 4356/297**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3861 Eggern
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	171,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	416,15 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	41,20 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	74,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Iman Fahmy Ali**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52  
H +43 660 997 18 99

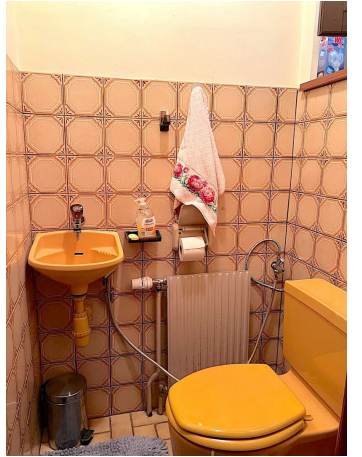
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

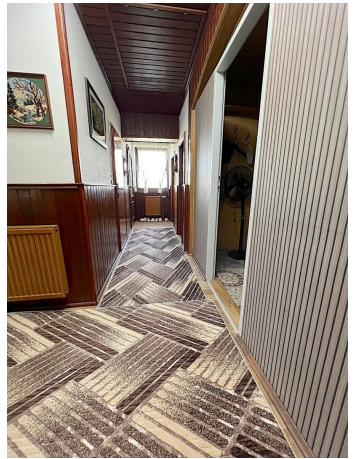


termin zur

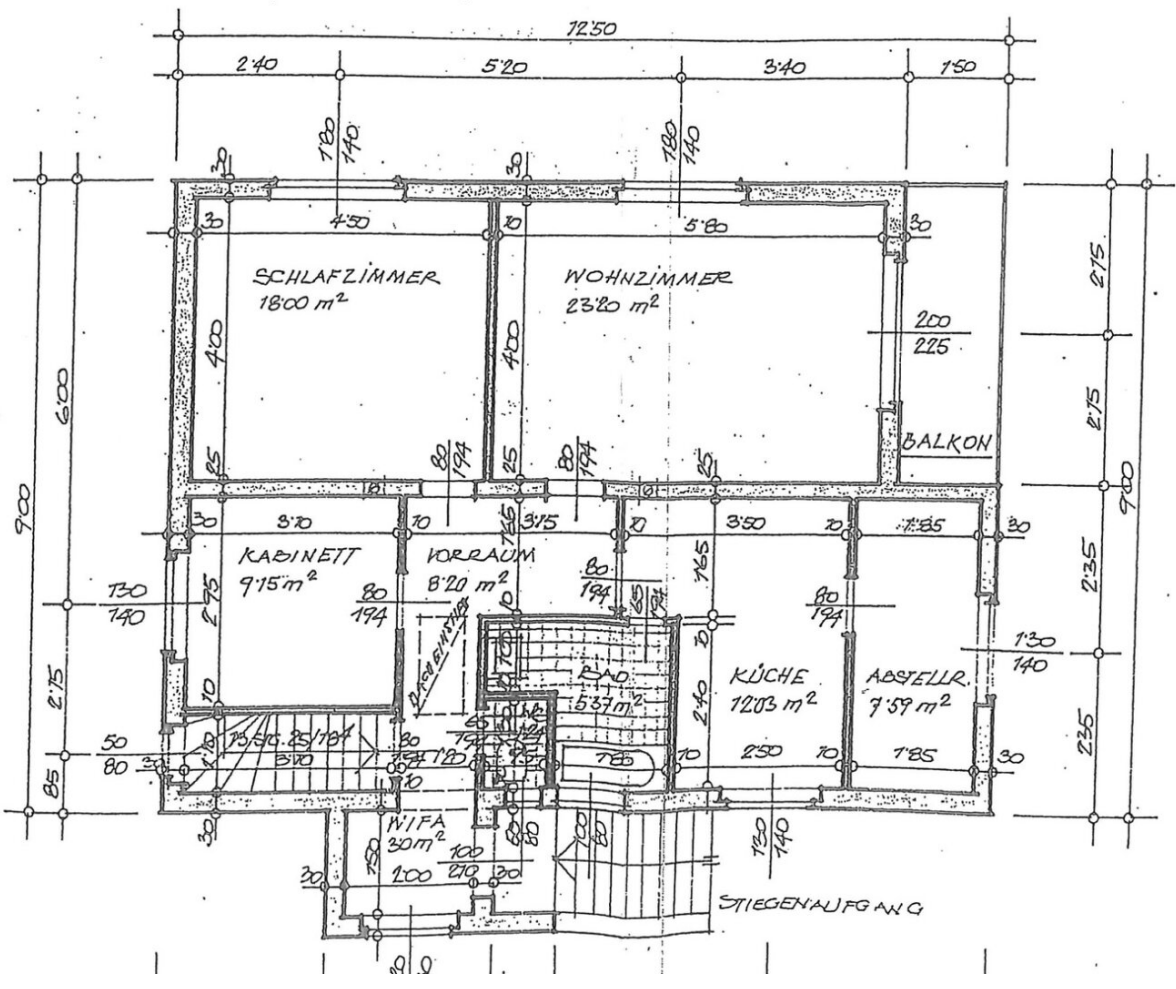












cm



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1975 errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von rund **94,5 m<sup>2</sup>** ein ideales Zuhause für Paare oder Familien. Die Räumlichkeiten sind gut aufgeteilt und durch die große Fensterflächen hell und freundlich. Neben dem gemütlichen Wohnbereich bietet das Haus auch einen Balkon, eine Garage sowie einen großzügigen Garten mit **416 m<sup>2</sup>**, der viel Platz für Freizeit, Entspannung oder Gartenprojekte bietet.

Das Haus verfügt zusätzlich über einen vollwertigen Keller mit mehreren Räumen, die als Lager, Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden können.

## Ausstattung

- Etagenheizung (Gas)
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Teppich
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon mit Blick in den Garten
- Garage mit direktem Zugang
- Großzügiger Garten
- Elektrische Gartentore mit Fernbedienung

## Raumaufteilung (Wohnfläche ca. 94,53 m<sup>2</sup>)

- Vorraum / Kabinett: 17,65 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 18,00 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 23,20 m<sup>2</sup>
- WC: 1,24 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,37 m<sup>2</sup>
- Küche: 7,59 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 12,03 m<sup>2</sup>
- Windfang: 3,00 m<sup>2</sup>
- Balkon: 6,45 m<sup>2</sup>

## **Kellerfläche**

- Vorraum: 9,46 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 2,86 m<sup>2</sup>
- Kellerraum: 18,00 m<sup>2</sup>
- Kellerraum: 23,20 m<sup>2</sup>
- Garage: 24,60 m<sup>2</sup>

## **Außenbereich**

- Garten: **416,15 m<sup>2</sup>**
- Sonniger Balkon
- Zufahrt zur Garage

## **Kaufpreis & Konditionen**

**Kaufpreis:** € 250.000,00

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

## **Besichtigung & Kontakt**

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

**Kontaktieren Sie:**

? **Herrn Bruno Franz**

? +43 664 3553 790 oder +43 660 245 44 57

Bitte beachten Sie, dass wir nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen übermitteln können.

## **Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir begleiten Sie professionell – von der Bewertung bis zum erfolgreichen Abschluss.

### **Jetzt Kontakt aufnehmen – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap