

Energiebewußt: Neuwertiges Einfamilienhaus mit großem Garten



Objektnummer: 1617

Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2185 Ebersdorf an der Zaya
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,91 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	595,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	485.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

RG3 Immobilientreuhand GmbH
Liesingtalstrasse 107
A-2384 Breitenfurt bei Wien

H 0676 3121180

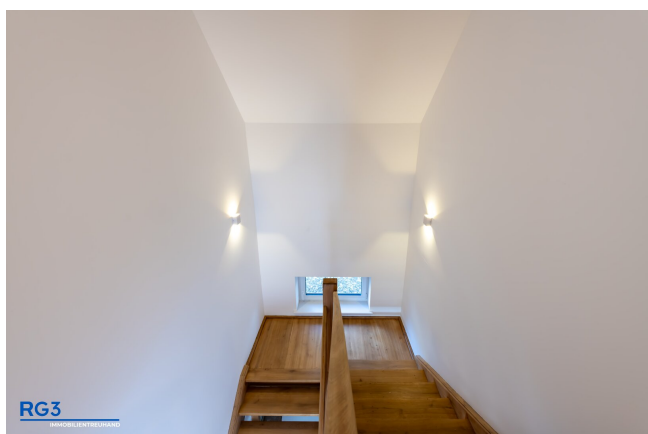
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







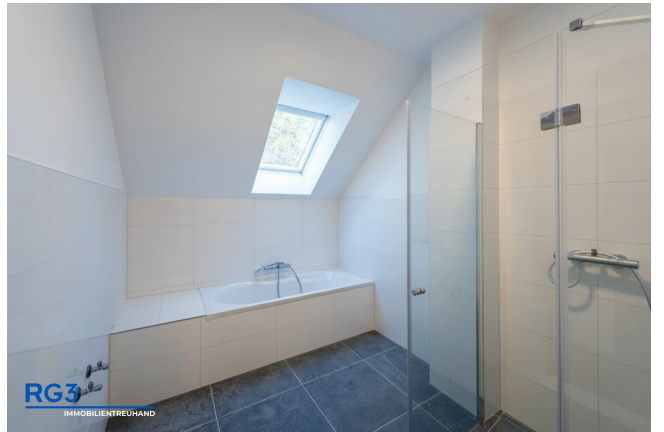
RG3
IMMOBILIENTREUHAND



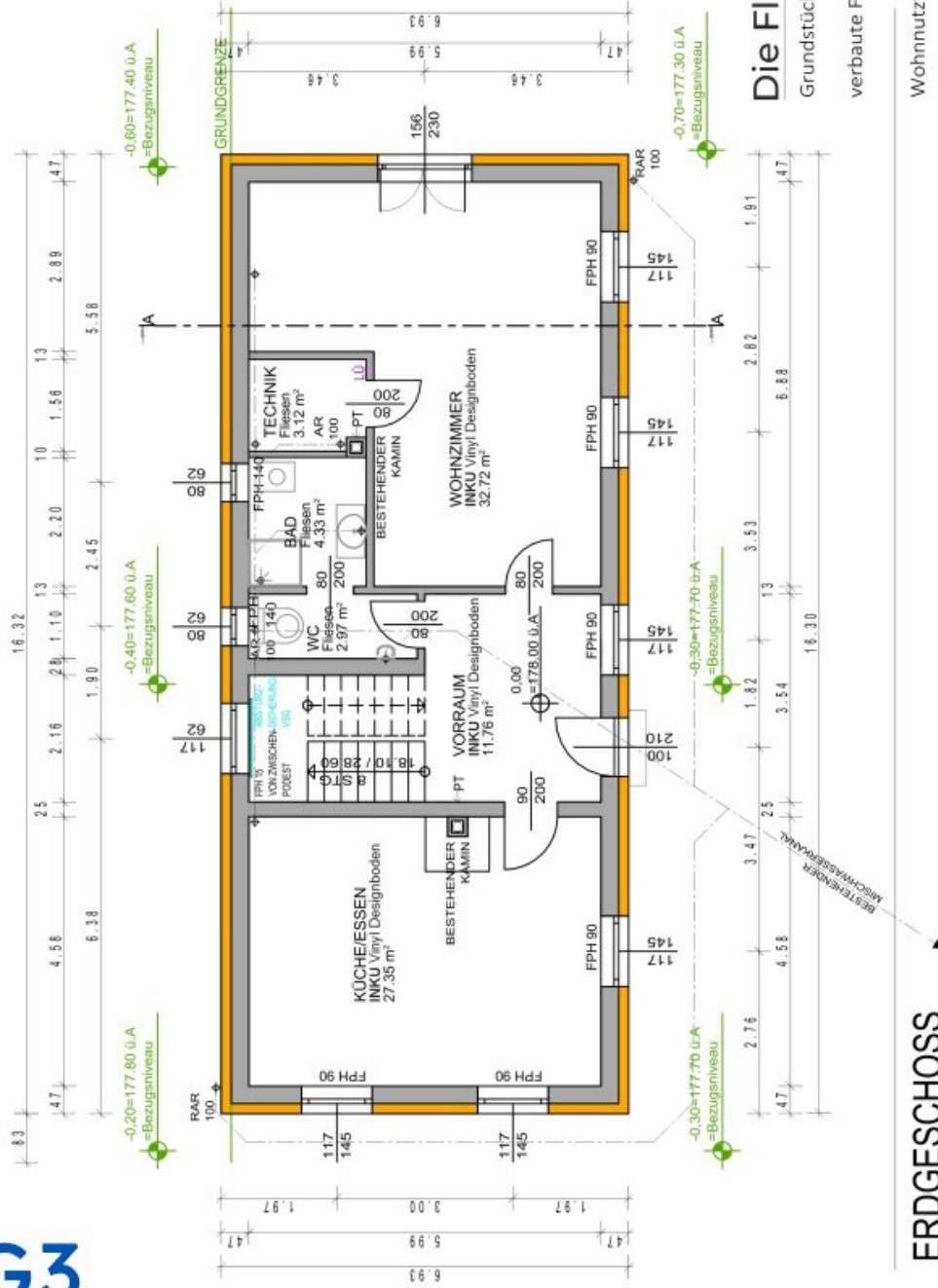
RG3
IMMOBILIENTREUHAND



RG3
IMMOBILIENTREUHAND







Die Flächen

Grundstücksgröße:	ca. 708 m²
verbaute Fläche WOHNHAUS:	113,06 m² (ca. 16%)
Wohnnutzfläche EG:	82,25 m²
Wohnnutzfläche DG:	81,66 m²
Wohnnutzfläche GESAMT:	163,91 m²

ERDGESCHOSS

DACHGESCHOSS

Grundstücksgröße:	ca. 708 m ²
verbaute Fläche WOHNHAUS:	113,06 m ² (ca. 16%)
Wohnnutzfläche EG:	82,25 m ²
Wohnnutzfläche DG:	81,66 m ²
Wohnnutzfläche GESAMT:	163,91 m ²

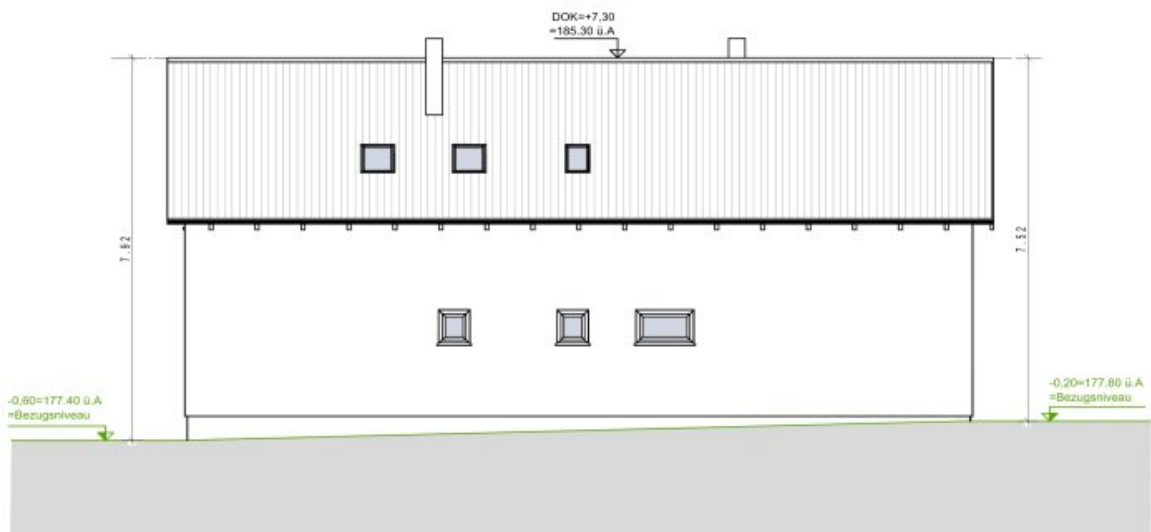


ANSICHT OST

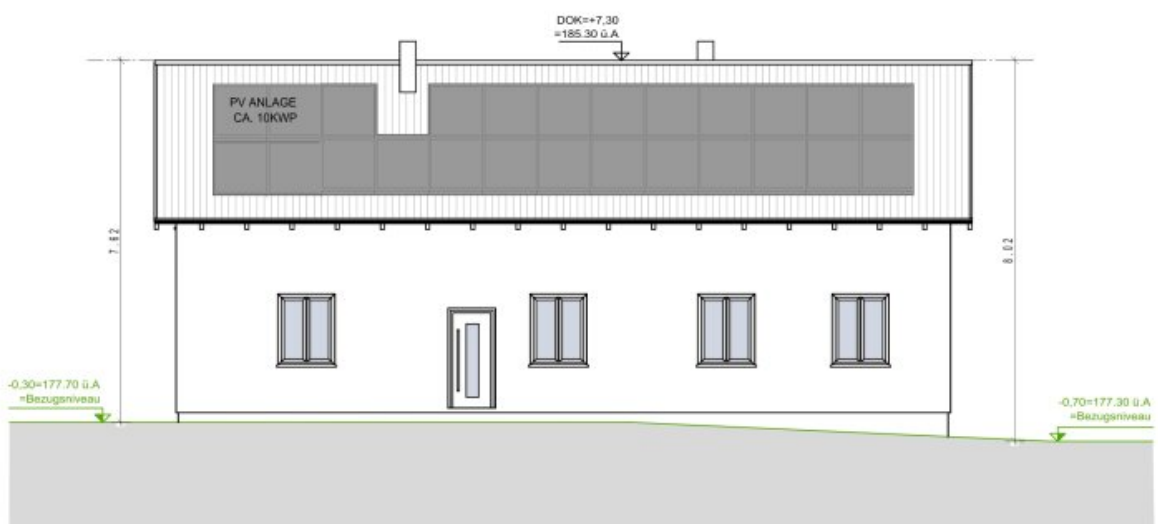


ANSICHT WEST

RG3



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD

RG3



LAGEPLAN



RG3

Objektbeschreibung

Provisionsfrei! Direkt vom Eigentümer. Neuwertiges Einfamilienhaus mit großem Garten in Ruhelage – Ebersdorf an der Zaya

Dieses Haus ist kein Neubau von der Stange, sondern ein Zuhause, das mit viel Gefühl und Qualität erneuert wurde. Auf rund **164 m² Wohnfläche** und einem **Grundstück von 708 m²** bietet es Platz, Luft und ein gutes Wohngefühl.

Das Gebäude wurde 1994 errichtet und **2025 komplett generalsaniert** – technisch wie optisch auf aktuellem Stand:

Fußbodenheizung, neue **Luftwärmepumpe**, moderne EDV-Verkabelung (Cat 7), Glasfaseranschluss, Außenbeschattung und eine **Photovoltaikanlage** für niedrige Energiekosten und eine **RainBird Beregnungsanlage** für den Garten.

Momentan sind wir in der Endfertigstellung.

Die Räume sind zentral begehbar, hell und freundlich. Zwei Bäder, zwei Toiletten, ein Gäste-WC und viel Stauraum machen das Haus auch alltagstauglich für Familien.

Die Materialien – **INKU Vinyl Designboden, Fliesen, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung und Rolläden** – sind hochwertig und pflegeleicht.

Draußen erwartet dich ein großer, sonniger Garten mit **rund 595 m²**, Platz für Terrasse, Gemüsebeet oder Pool.

Zwei Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Ebersdorf an der Zaya bei Mistelbach ist ein ruhiges, typisch Weinviertler Straßendorf – eingebettet zwischen Feldern, Kellergassen und sanften Hügeln.

Nach Mistelbach oder Wilfersdorf sind es nur wenige Minuten. Wien ist in rund 40 Minuten erreichbar.

Sofort beziehbar.

Ein Haus für Menschen, die lieber Qualität als Schlagworte suchen.

Klar, modern, solide – wie man es sich wünscht

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <8.000m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <5.500m

Post <8.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap