

**ATTRAKTIVES EINFAMILIENHAUS mit Pool & modernster  
Heiztechnik in herrlicher Grünruhelage!**



Attraktives Einfamilienhaus in Grünruhelage

**Objektnummer: 6286/2251**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	203,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	830.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Schlachter**

PURE IMMOBILIEN GMBH  
Hauptstraße 4  
2351 Wiener Neudorf

H +43 699 17779911



PURE  
IMMOBILIEN



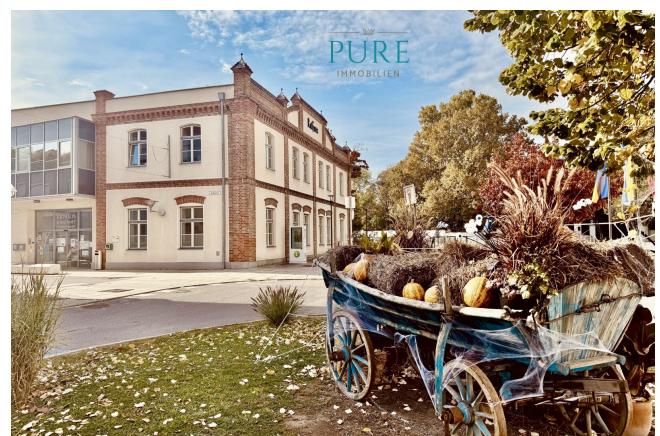






PURE  
IMMOBILIEN







EG

PURE  
IMMOBILIEN



OG

PURE  
IMMOBILIEN



KG

# Objektbeschreibung

Eingebettet in eine grüne Oase in herrlicher Ruhelage, befindet sich dieses **großzügig angelegte & äußerst attraktive Einfamilienhaus** auf einem schönem Eigengrund von 825m<sup>2</sup>. Nach einem geschmackvollem Umbau im Jahre 2014 präsentiert es sich nun im **trendigen sowie zeitlosen Design**.

Erst vor Kurzem wurde der Outdoor Bereich mit einer **traumhaften Terrasse** erweitert. Die perfekt platzierte Poollandschaft mit schickem Loungebereich sorgt für wahre Lebensqualität im schön angelegten Garten.

Mit der Errichtung einer **Photovoltaikanlage**, der Erneuerung der Heizanlage mit einer **Luftwärmepumpe** sowie der Nachrüstung einer **Klimaanlage**, werden auch die heutigen technischen Anforderungen bestens erfüllt. Eine **solide Ziegelmassivbauweise** und 2014 neu eingebaute Fenster und Türen mit 3-fach Verglasung verlängern die technische Lebensdauer dieses modernisierten Eigenheims (Fertigstellung 1987) somit erheblich.

## **ERDGESCHOSS:**

Das Erdgeschoss dieses **attraktiven Eigenheims** präsentiert sich als einladender, offen gestalteter Wohnbereich, der **modernes Design mit behaglicher Wohnatmosphäre** vereint.

Im Mittelpunkt, optimal geplant, steht die **hochwertige HAKA Qualitätsküche**, die nicht nur durch Ihre **schicke Optik** sondern auch durch ihre gut durchdachte Funktionalität überzeugt. Helle Fronten, klare Linien und warme Holzoptik-Arbeitsflächen schaffen ein harmonisches Zusammenspiel von Stil & Komfort. Die **offene Raumgestaltung** verbindet Küche, Ess- und Wohnbereich nahtlos miteinander - ideal für gesellige Stunden mit Familie & Freunden.

Die **maßgefertigten Möbel** und die fein abgestimmte Holzoptik ziehen sich harmonisch durch den gesamten Küchen- Essbereich und spiegeln sich in Tisch & Regaldesign wieder - somit ist die **Einrichtung zeitlos & stilvoll**. Hochwertige Geräte, wie unter anderem eine Kochplatte von BORA mit integriertem Dunstabzug, ergänzen das Kochvergnügen der **großzügig dimensionierten Kochinsel**.

Das Wohnzimmer ist harmonisch in das offene Raumkonzept eingebettet und wird durch einen **modernen Kamin mit Sichtfenster** zusätzlich aufgewertet. Große Fensterfronten öffnen den Blick auf die **wunderschöne Terrasse** mit der kürzlich errichteten & **sehr geschmackvollen Poollandschaft**, die direkt vom Wohnbereich aus begehbar ist.

Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage ein **Badezimmer mit Dusche, Wanne und Fenster**, ein separates WC sowie ein **Schlaf- bzw. Gästezimmer**. Damit bietet das EG nicht nur Stil & Komfort, sondern auch eine **praktische Raumaufteilung** für vielseitige Wohnbedürfnisse.

## **OBERGESCHOSS:**

Eine Holztreppe führt in das Obergeschoss, das durch seine **gelungene Raumaufteilung** überzeugt. Hier erwartet Sie ein großzügiges Vorzimmer, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind - praktisch & komfortabel zugleich. Die obere Etage bietet **4 Räume**, die sich vielseitig als Kinder- Arbeits und Gästezimmer nutzen lassen. Das kleinere davon könnte als zusätzlicher Schrankraum eine gute Verwendung finden.

Ein praktisches, renovierungsbedürftiges Bad mit WC & Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort - eine Modernisierung bietet hier weiteres Potential. Das Erdgeschoss wird mittels einer **Luftwärmepumpe** über eine **Fußbodenheizung** beheizt, während in der **oberen Etage Radiatoren** zum Einsatz kommen.

## **KELLER:**

Das Haus ist **vollunterkellert** und bietet auf rund **123m<sup>2</sup>** zusätzliche, genutzte Fläche. Hier befindet sich eine praktische Waschküche sowie ein **großzügiger Aufenthalts- bzw. Fernsehraum** mit gemütlichem Sitzbereich und **netter Bar** - perfekt für gesellige Abende. Beheizt wird der Keller ausschließlich über einen **Schwedenofen**.

Darüber hinaus stehen ein **eigener Fitnessraum** sowie ein **großzügiger Saunabereich mit Dusche** zur Verfügung - ideal als kleiner Wellnessbereich zum Entspannen! Der Heizraum dient zugleich als Werkstatt und bietet zusätzlichen Platz für Hobby & Handwerk.

## **OUTDOOR BEREICH:**

Der Außenbereich ist eine wahre Augenweide und zählt definitiv zu den Highlights dieses Hauses. Die **schön angelegte, riesige Terrasse** (104m<sup>2</sup>) besticht mit ihrem modernen & schicken Fliesen-Design und bietet den Platz für einen **überdachten Essbereich & stilvolle Chillout-Lounge**. Das **Salzwasserpool mit neuester Technik** wurde kürzlich errichtet und bietet aufgrund der **Überdachung & Wärmepumpe** eine effiziente Wärmeauffbereitung. Somit kann es von Frühling bis Herbst wunderbar genutzt werden.

Zahlreiche Ziersträucher mit steter Blütenvielfalt und ein **herrlicher Fernblick** schaffen einen idealen Ort, um zur Ruhe zu kommen und Kraft zu tanken.

**FAZIT:** ein modernisiertes, sehr attraktives Einfamilienhaus mit stilvollem Outdoor Bereich in Traumlage & bester Anbindung nach Wien!

## **ERNEUERUNGEN & UMBAUTEN IM ÜBERBLICK:**

- **Hausumbau** - Erweiterung Entreé - Moderne Küche & offenes Wohnraumkonzept 2014

- **3 fach verglaste Kunststofffenster** mit Innenjalousien 2014
- **Neue Heizanlage mit Wärmepumpe, Speicher & PV - Anlage 2022**
- **Traumpool mit Salzwasseranlage & Überdachung 2023**
- **Herrlicher Outdoor Bereich mit Traumterrasse 2023**
- **Erweiterung PV Anlage 2024**
- Nachrüstung einer **Klimaanlage**
- Neues Dach inklusive Dämmung 2006

#### **WEITERE HIGHLIGHTS DER LIEGENSCHAFT:**

- **Grünruhelage & Top Anbindung**
- **Tolles Raumkonzept** mit geräumiger Wohnküche
- Schön angelegter Outdoor Bereich mit **herrlicher Poolanlage**
- **Riesenterrasse** mit integrierter Poollandschaft
- **Salzwasserpool** mit Heizung & Überdachung (Schwimmhalle)
- Schön angelegter Garten mit **Hausbrunnen & Bewässerung**

- Hübscher Vorgarten mit Vordach, **Carport & Garage**
- Garage mit direktem Zugang & **Wallbox Ladestation für E-Auto**
- **Großer Keller (123m<sup>2</sup>) mit Sauna & Fitnessraum**
- **Bewässerungsanlage & Hausbrunnen**

Ich stehe Ihnen jederzeit gerne für Rückfragen oder eine ausführliche Besichtigung dieser attraktiven Liegenschaft zur Verfügung.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und berate Sie gerne!**

#### **VERKAUF & BERATUNG**

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: [office@pure-immobilien.com](mailto:office@pure-immobilien.com)

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines Kaufanbots und erfolgreichem Abschluss** besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

#### **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG)

Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap