

**Traumhaftes Ein oder Zweifamilienhaus in absoluter  
Ruhelage – mit großem Pool, getrennten Wohneinheiten &  
riesiger Garage**



Bild ist gestaget

**Objektnummer: 1837/52**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Eggendorf
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	63,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Phillip Hrala**

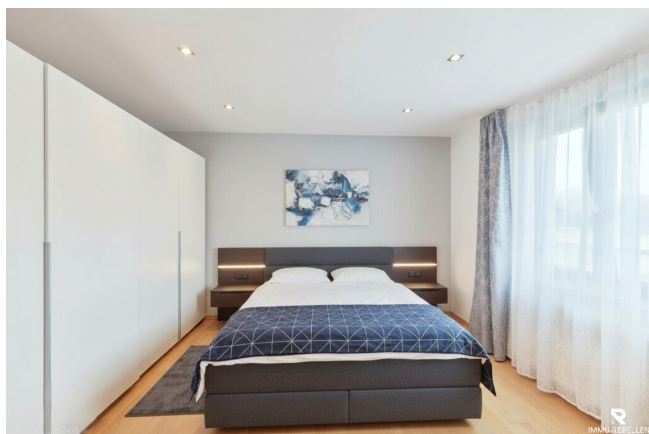
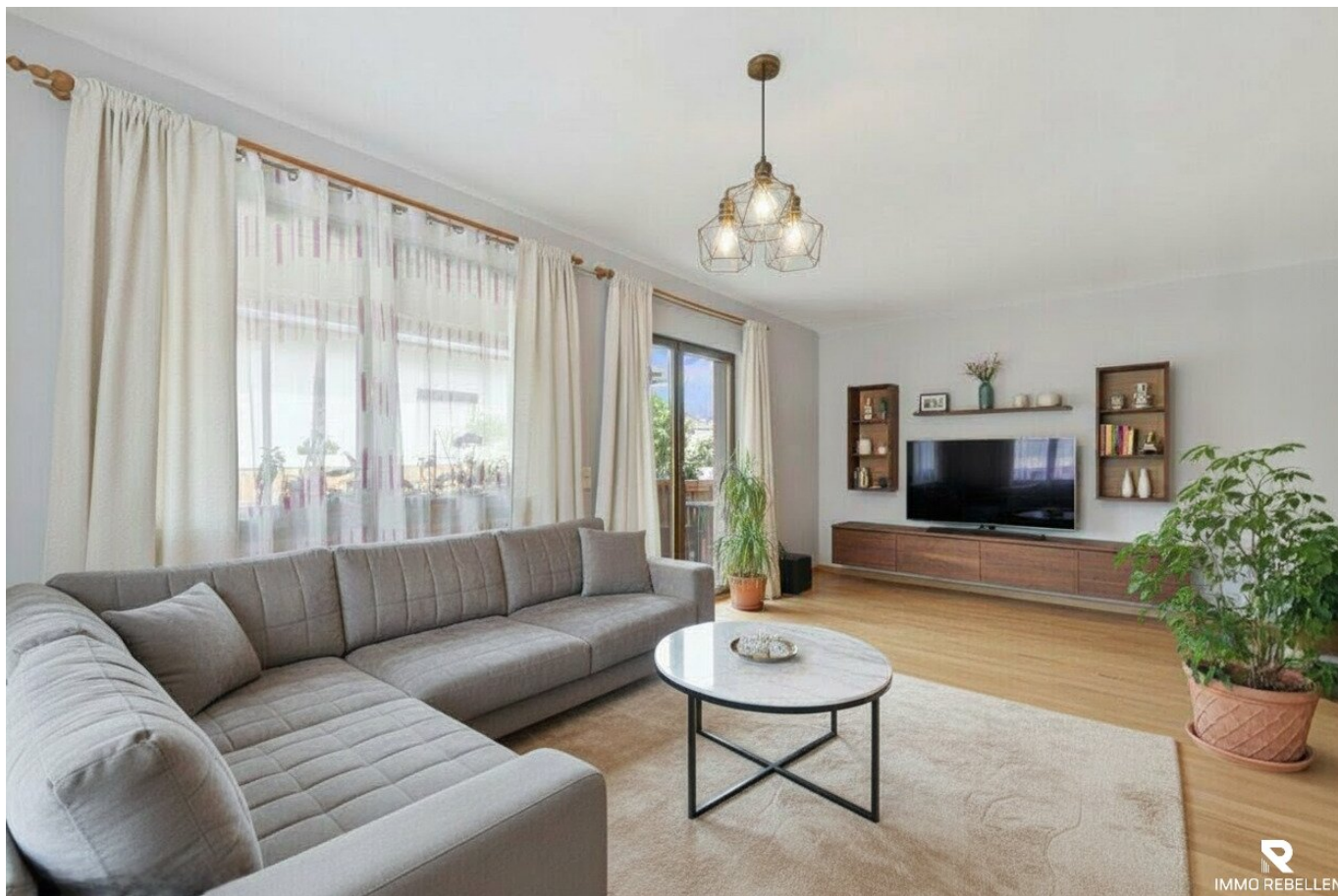
ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19  
1200 Wien

T 06609251772  
H +43 660 9251772





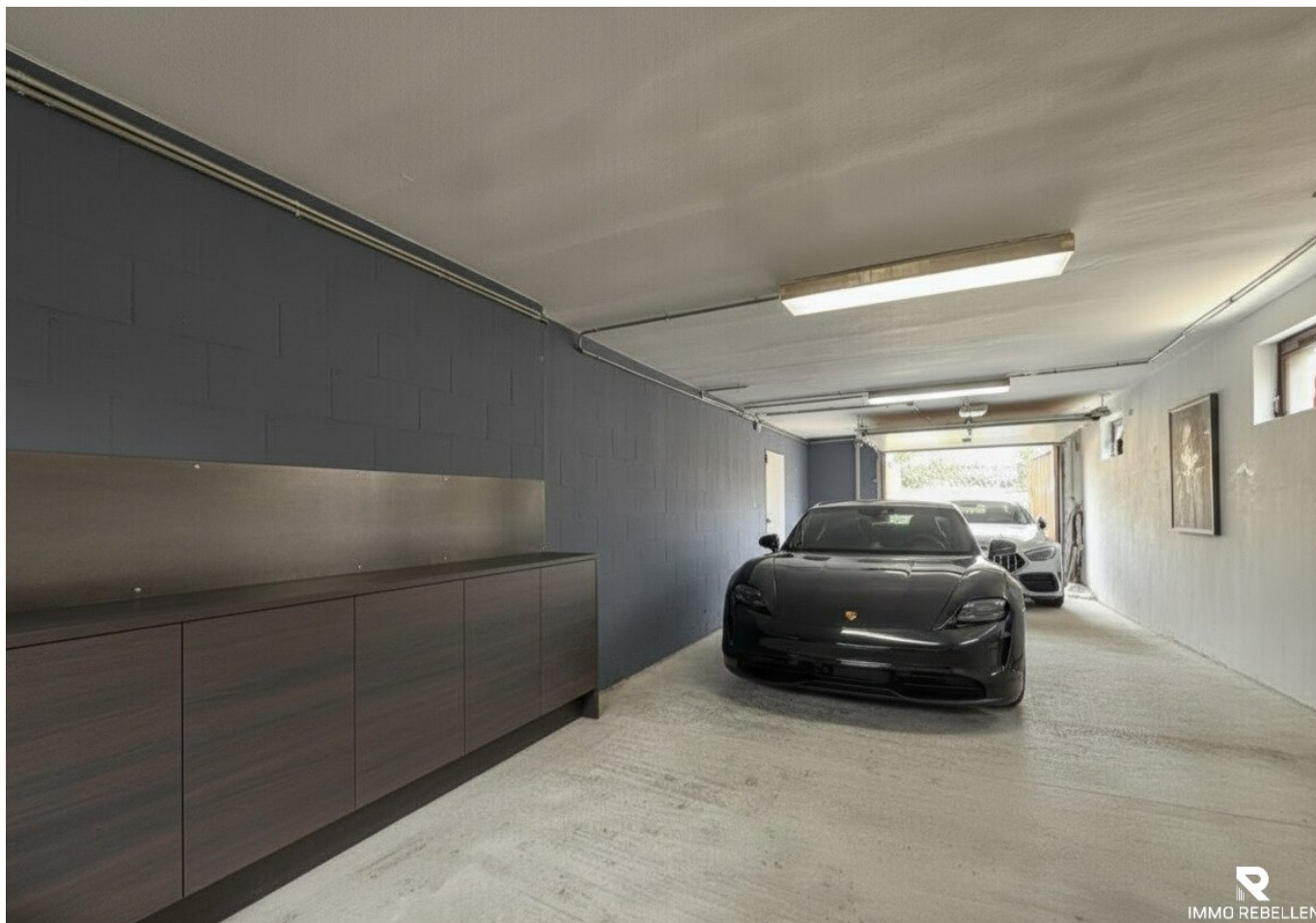


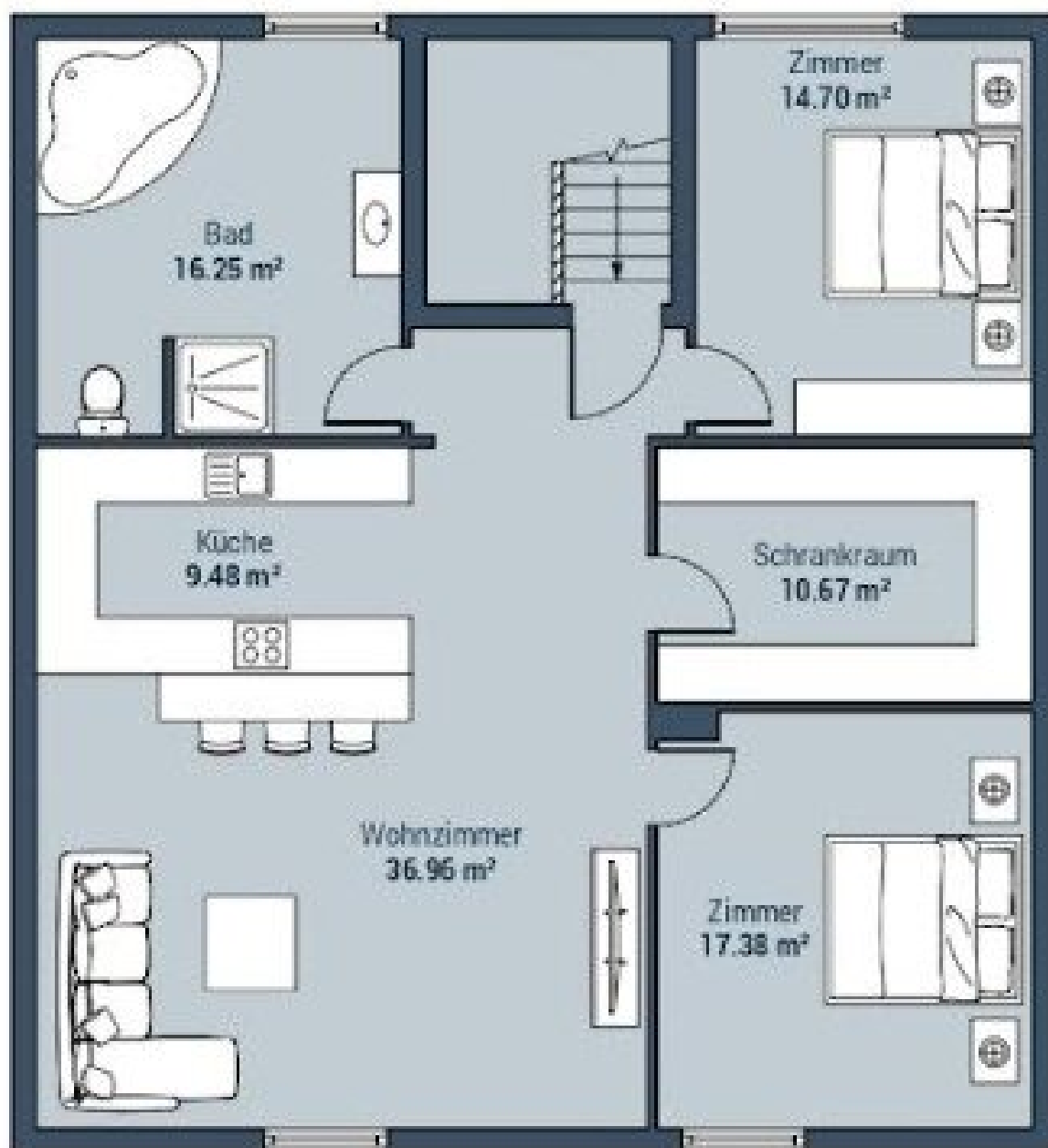








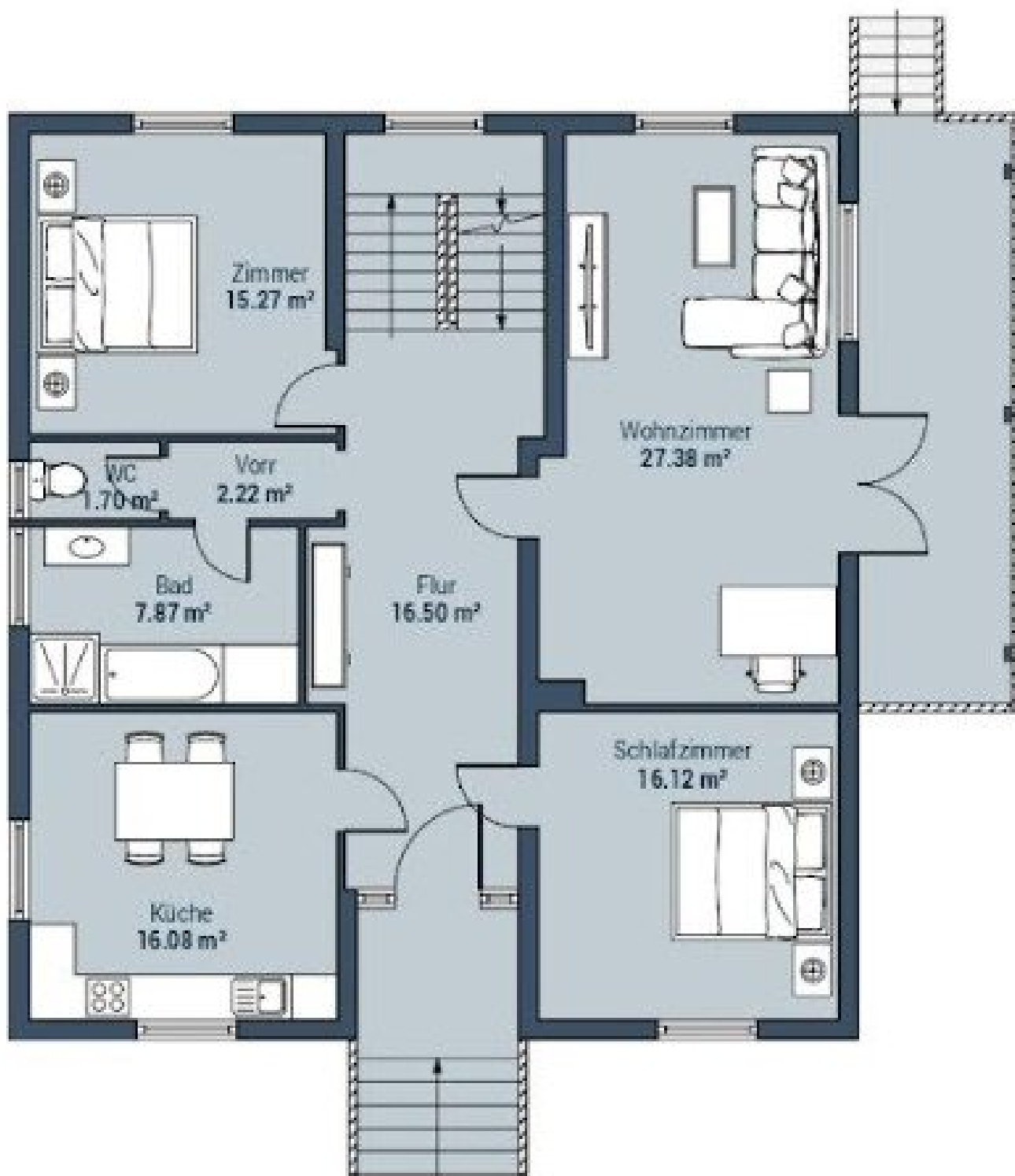




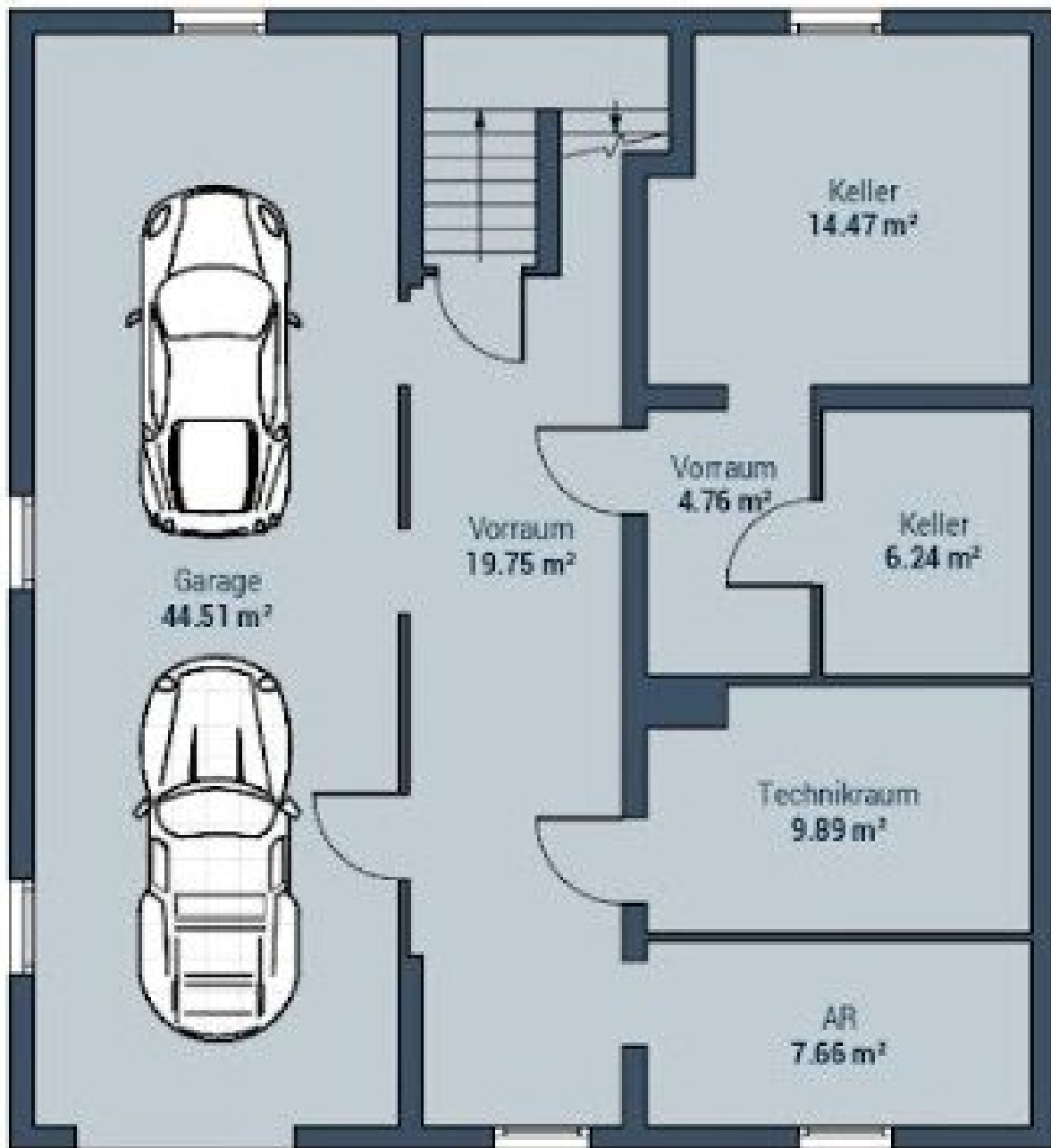
DACHGESCHOSS

Wohnfläche: 85,37 m²  
 Nutzfläche: 107,37 m²  
 Grundfläche: 107,37 m²

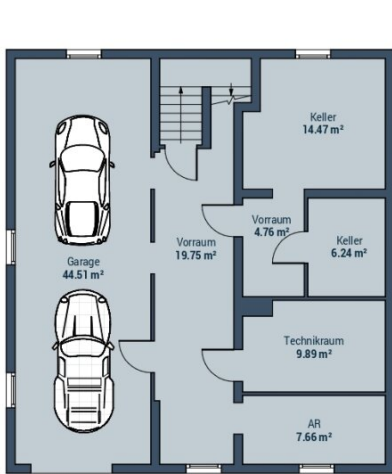




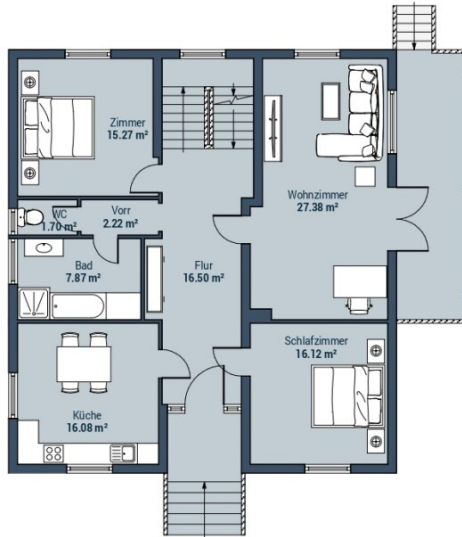
ERDGESCHOSS



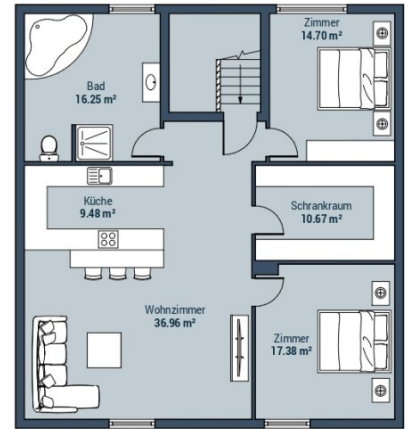
KELLER



KELLER



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse von Eggendorf erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus, das dank seiner durchdachten Raumaufteilung auch ideal als **Zweifamilienhaus** genutzt werden kann. Die beiden Wohneinheiten (oben und unten) verfügen über **getrennte Eingangsbereiche**, eigene Zähler und lassen sich damit perfekt für Generationenwohnen, Arbeiten & Wohnen oder zur teilweisen Vermietung nutzen.

Das Haus wurde 1992 errichtet und laufend gepflegt. Der **Dachgeschlossausbau 2014** sorgt für modernen Wohnkomfort und zusätzliche Wohnfläche – inklusive **Fußbodenheizung**, eigener Küche und eigenem Bad.

Die gesamte Liegenschaft bietet rund **210 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, **ca. 100 m<sup>2</sup> Keller**, einen **großen Pool**, eine **Garage für mindestens zwei Fahrzeuge** sowie ein **Carport mit zwei weiteren Stellplätzen**. Durch die **Südausrichtung** genießen Sie ganztägig helles und freundliches Wohnklima.

### Hinweis zur Darstellung:

Einige der im Inserat gezeigten Fotos wurden **digital gestaged**, um Ihnen einen besseren Eindruck der möglichen Raumgestaltung und Außenbereich-Nutzung zu vermitteln (z. B. Möblierung, Dekoration). Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Visualisierung – das Haus kann mit der originalen **Möblierung** verkauft werden.

Im vollständigen Exposé erhalten Sie **alle Originalfotos** sowohl **mit** als auch **ohne Staging**, damit Sie sich ein authentisches Bild des Objekts machen können.

## Highlights auf einen Blick

- Absolute Ruhelage in einer Sackgasse
- Zwei getrennte Wohneinheiten möglich
- Dachgeschoss 2014 neu ausgebaut (inkl. Küche, Bad & Fußbodenheizung)
- 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 100 m<sup>2</sup> Keller
- Großzügige Garage für mind. 2 PKW
- Zusätzliches Carport für weitere 2 PKW

- Großer Swimmingpool
- 6 Zimmer insgesamt plus großer Begehrbarer-Kleiderschrank
- Kaminanschluss vorhanden
- Massivbauweise (25er Ziegel)
- Zwei separate Stromzähler
- Gepflegter Zustand
- Voll erschlossen
- Gas-Zentralheizung
- Südbalkon / Südterrasse
- Gartenhütte
- Ruhe, Privatsphäre & perfekter Familiengrundriss

## **Hard Facts**

**Grundstück:** ca. 621 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 210 m<sup>2</sup>

**Keller:** ca. 100 m<sup>2</sup> inkl. der Garage

**Garage:** ca. 44 m<sup>2</sup>

**Garten:** ca. 433 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 6

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

**Baujahr:** 1992

**Letzte Sanierung:** Dachgeschoss 2014

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Energieausweis:** HWB 52,48 kWh/m²a – Klasse B

**Erschließung:** Voll erschlossen

**Zustand:** Gepflegt

**Mobiliar:** Teilweise möbliert

**Bauweise:** Massivbau (25er Ziegel)

**Ausrichtung:** Süd

**Besonderheit:** Zwei getrennte Wohneinheiten möglich (mit Stromzählern)

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses stilvolle Haus persönlich zu präsentieren.

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Phillip Hrala

0660 925 1772

**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://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap