

**Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Gestaltungspotenzial in ruhiger Lage,
32min bis Wien Hauptbahnhof**



Objektnummer: 7939/2300162322

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Wohnfläche:	128,27 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	53,27 m ²
Kaufpreis:	300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Polina Klemenko

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +4369918410082

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



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in 2490 Ebenfurth und liegt in einem Siedlungsgebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Grundstück umfasst rund 695 m² und ist rechteckig sowie eben angelegt, wodurch eine sehr gute Nutzbarkeit gegeben ist. Die Widmung lautet Bauland-Wohngebiet (BW2), womit die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten zulässig ist. Infrastruktur des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Nähe.

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise errichtet und besteht aus Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss empfängt mit einem Vorräum und bietet ein Bad mit Dusche und WC. Der großzügige Wohnbereich gliedert sich in Wohnzimmer und einen angrenzenden Essbereich mit Küche. Zusätzlich steht ein Schlafzimmer mit einem Bad auf dieser Ebene zur Verfügung – ideal auch als Gäste- oder Arbeitszimmer.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Aufenthaltsraum und ein separates WC. Die Räume unter dem Dach bieten sich perfekt für Rückzug, Homeoffice oder Kinderzimmer an.

Das voll nutzbare Kellergeschoss verfügt über Heizraum, Waschküche sowie einen großen Lagerraum und bietet dadurch viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt derzeit über einen Gaskessel. Das Gebäude zeigt altersbedingte Abnutzungerscheinungen und bietet damit viel Spielraum für individuelle Modernisierungen und gestalterische Anpassungen ganz nach den eigenen Vorstellungen.

Zum Objekt gehören mehrere Nebengebäude, darunter ein Carport, Lager- und Werkstattflächen sowie ein kleines Gewächshaus. Der Garten ist gepflegt und bietet mit seiner Größe attraktives Gestaltungspotenzial für Freizeit- und Aufenthaltsbereiche. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet.

Durch die gute Lage innerhalb Ebenfurths sowie die Grundstücksgröße bietet die Immobilie ein hohes Gestaltungspotenzial. Mit entsprechender Sanierung lässt sich ein attraktives und familiengerechtes Wohnobjekt schaffen, das Ruhe, Gartenfläche und gleichzeitig die Nähe zur Infrastruktur verbindet.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap