

Ruhelage: Gepflegter Bungalow mit Wintergarten



Objektnummer: 16651

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Eggendorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,50
Kaufpreis:	305.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	180,00 €
USt.:	36,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1













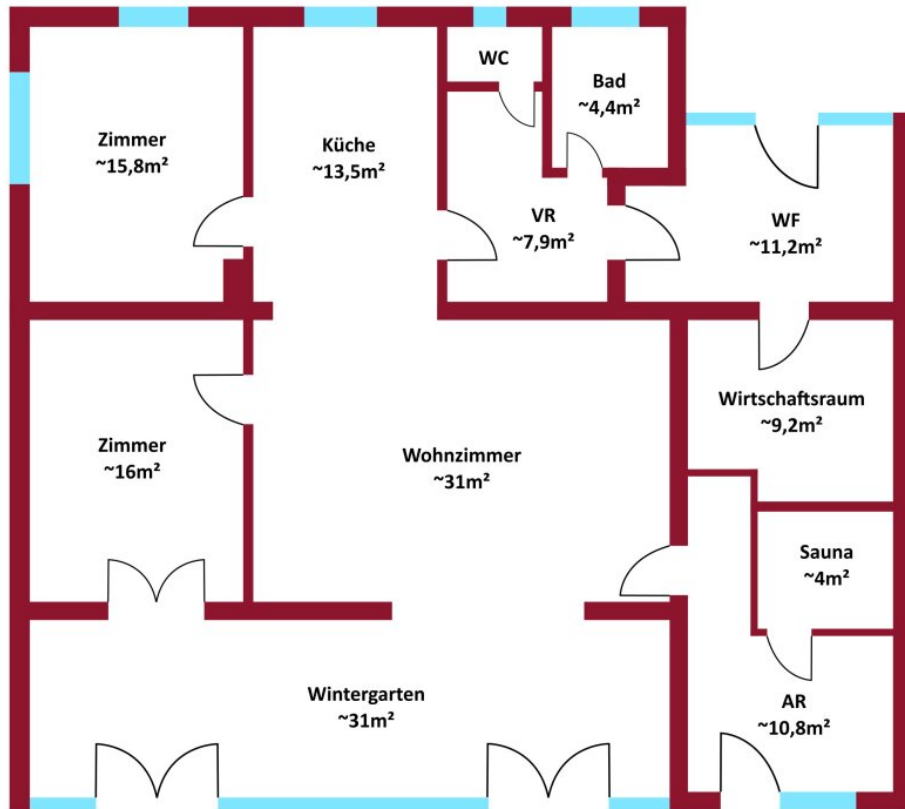












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der Siedlung Maria Theresia, die sich an der Ortsgrenze Felixdorf, Eggendorf, Theresienfeld und Sollenau in absoluter Ruhelage befindet

Dieses gepflegte und sehr helle Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 156 m² Fläche einen durchdachten Grundriss und einen schönen Wohnbereich mit drei Zimmern plus 30 m² Wintergarten. Ein weiterer Raum ergänzt die Wohnfläche mit einem Saunabereich und einer zweiten Dusche. Da dieser Bereich auch vom Garten aus betreten werden kann, würde er sich auch als separate Wohneinheit für ältere Kinder oder als Gästebereich nützen lassen.

Das Haus überzeugt durch eine zeitgemäße Raumaufteilung und besticht mit dem riesigen Wohnzimmer und dem Wintergarten nach Süden, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bieten. Die große Wohnküche mit offenem Konzept ist der Mittelpunkt des Hauses. Hier können Sie gesellige Abende mit Familie und Freunden verbringen. Zwei geräumige Schlafzimmer grenzen an das Wohnzimmer an.

Im Wintergarten können Sie die Sonne genießen, während Sie den Blick über den großen Garten schweifen lassen. Er ist der ideale Ort, um auch in der kühleren Jahreszeit einen überdachten und hellen Bereich nützen zu können, wenn die Gartensaison noch nicht begonnen hat.

Der gepflegte Garten ist nicht nur ein Ort der Erholung, sondern auch ein idyllischer und sehr ruhiger Ort. Er ist momentan mit dem Nachbargrund verbunden und muss noch auf Kosten des Käufers abgezaunt werden.

Die Aufstockung des Gebäudes um ein Stockwerk ist möglich.

Das Haus wurde 1974 errichtet und laufend verbessert und instandgehalten. Fliesen und (teilweise) Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima, während der Kamin für wohlige Wärme an kühlen Abenden sorgt. Im Badezimmer (mit Fenster) finden Sie eine Badewanne und eine Dusche, das WC ist separat.

Sämtliche Fenster verfügen über elektrische Außenjalousien und die Terrasse kann mit einer horizontalen und einer vertikalen Markise beschattet werden. Die Elektrik entspricht modernsten Standards. Eine Klimaanlage wurde erst im vergangenen Jahr eingebaut.

Geheizt wird mit Vaillant Elektroöfen oder alternativ mit dem Kachelofen.

Lage: Durch die Schnellbahnstation Felixdorf (nur 15 Gehminuten entfernt) haben Sie eine großartige Verbindung nach Wien. Kindergarten und Volksschule sind direkt in der Siedlung, ca. zehn Gehminuten entfernt. Die Bushaltestelle ist nur 3 Gehminuten entfernt. In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Lidl) und ein

Einkaufszentrum.

Eggendorf im Steinfeld ist Teil des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und grenzt an Wiener Neustadt. Als Zuzugsgemeinde sehr beliebt, ist Sollenau/Eggendorf ein Zuhause besonders für junge Familien geworden. Alt und Jung trifft sich im Ort, abwechslungsreiche Veranstaltungen und tolle Angebote der Vereine, Wirtschaftstreibenden und Co. Hier begegnen sich Menschen jeden Alters und bilden zusammen ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt.

Genuss-Radeln an verschiedenen Radwegen (zB entlang des Wiener Neustädter Kanales), Baden in der Aqua Nova, Shoppen im Fischapark- Ihren Unternehmungen in der Freizeit sind keine Grenzen gesetzt!

Die Siedlung Maria Theresia liegt am Stadtrand von Wiener Neustadt und grenzt unmittelbar an Sollenau und Felixdorf.

Obwohl die Stadt nicht weit weg ist, fühlt sich die Siedlung fast wie ein kleines Dorf an.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und den Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap