

**ZUSÄTZLICH VIEL PLATZ FÜR EIN 2. HAUS (noch 236 m²
verbaubare Fläche)**



Objektnummer: 10006

Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Weigelsdorf
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,88 m ²
Gesamtfläche:	174,52 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	17,64 m ²
Heizwärmebedarf:	73,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	650.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Peter Wittmann

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH
Apollogasse 22/1A
1070 Wien

T +43 1 405 98 91
H +43 676 780 76 73
F +43 2163 20909

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

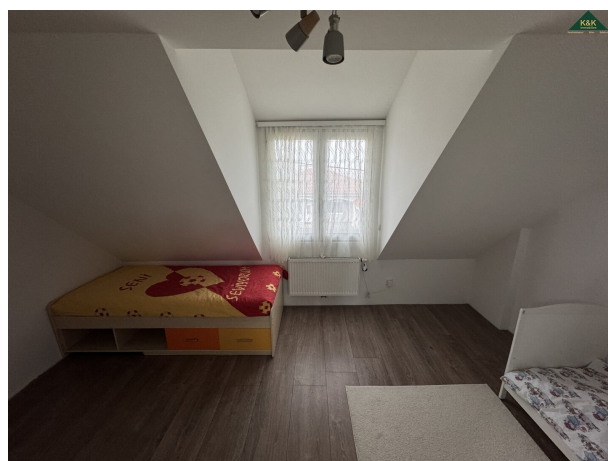










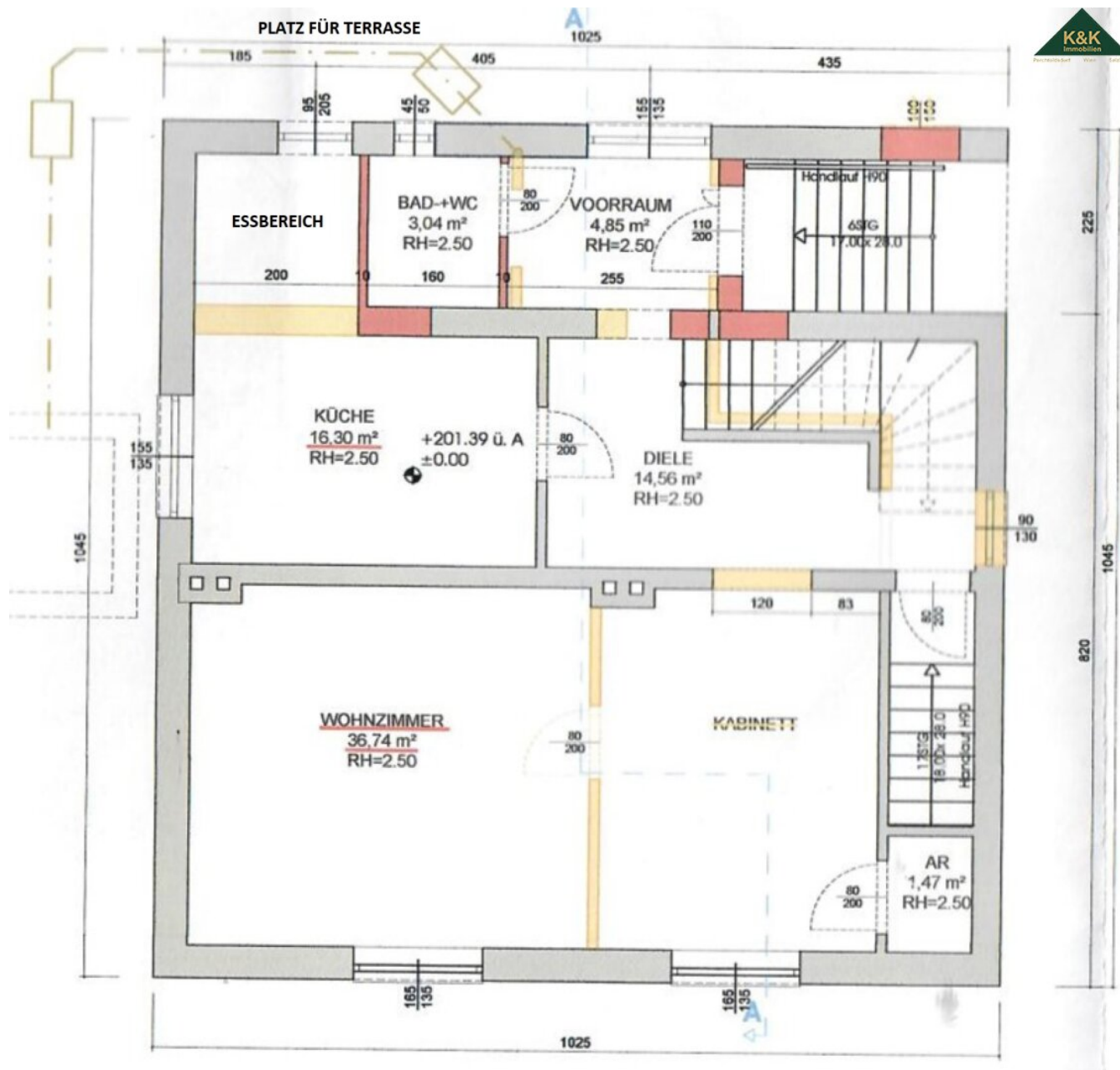


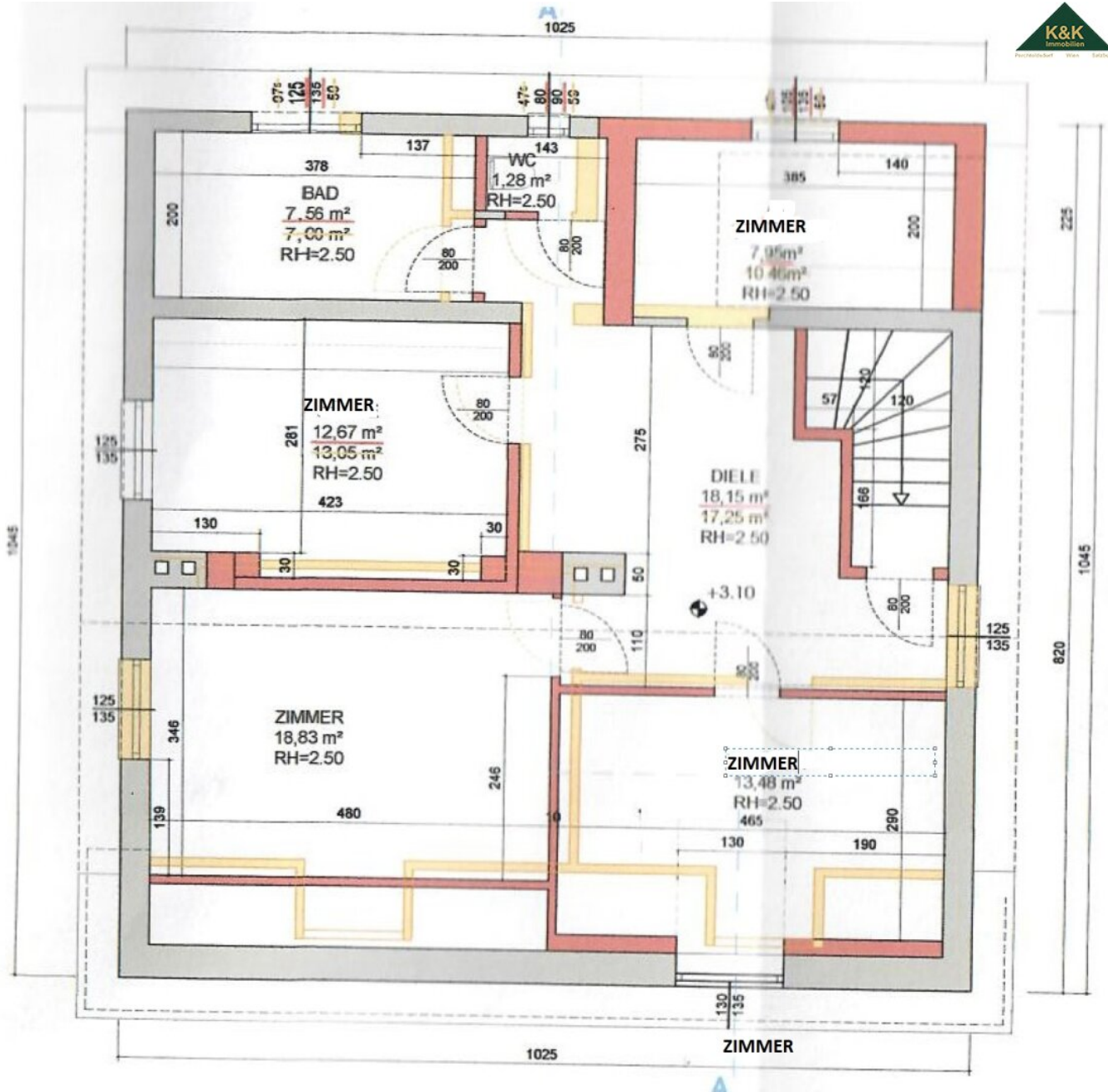












Objektbeschreibung

Bei diesem zum Verkauf stehenden 2 geschossigem Haus in der Nähe von Ebreichsdorf, gibt es die Möglichkeit ein weiteres Haus auf dem Grundstück zu errichten. Es kann die verbaute Fläche um weitere 236 m² erweitert werden!

Laut Flächenwidmungsplan sind insgesamt 362 m² der Fläche bebaubar, Bauklasse II, offene Bauweise.

Das Haus wurde ca. 1956 errichtet, 1983 komplett umgebaut und **ein neues Dachgeschoss** aufgebaut.

2015 hat der jetzige Eigentümer alle Installationen wie Brennwert Heizung, großer Pufferspeicher, Fußbodenheizung usw. neu machen lassen.

Der Eingang ins Haus ist überdacht und über ein paar Stufen zu reichen.

Vom **Vorzimmer** gelangt man gerade aus ins **1. von 2 Bädern mit Dusche und WC.**

Weiter links gelangt man in die **großzügige Diele**, von dort ins **Wohn- Esszimmer** mit **Kaminofen.**

Angrenzend befindet sich ein kleiner **Abstellraum.**

Die großzügige Küche, komplett eingerichtet, erreicht man auch über die Diele.

Um die Ecke, in der Küche, ist Platz für einen **weiteren Essbereich**, von dem man über eine Terrassentür ins **Freie** gelangt.

Hier wäre Platz für eine Terrasse.

Über die Stiege der Diele gelangt man ins **Dachgeschoss** (fast keine Dachschrägen, nur bei den beiden straßenseitigen Zimmern).

Hier stehen **insgesamt 4 Zimmer zur Verfügung.**

Weiters ein **großes Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken.**

Das **extra WC** grenzt ans Bad.

Eine Dachbodenstiege ermöglicht den Zugang zum **Spitzboden**, der **viel Platz für Stauraum**

hat.

Der **Keller** ist ebenfalls über die Diele erreichbar.

Dort ist die **gesamte Technik, Heizung, Wasserenthärtungsanlage**, usw. untergebracht.

Eckdaten

Erdgeschoß: ca. 76,96 m²

- Vorraum 4,85 m²
- Wohnzimmer 36,74 m²
- Küche mit Essplatz 16,30 m²
- Diele 14,56 m²
- Bad mit Dusche und WC 3,04 m²
- Abstellraum 1,47 m²

Beim Essbereich gibt es eine Tür zum Ausgang auf eine mögliche Terrasse.

Dachgeschoß: ca. 79,92 m²

- Diele 18,15 m²
- Zimmer 18,83 m²
- Zimmer 13,48 m²
- Zimmer 12,67 m²
- Zimmer 7,95 m²
- Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken 7,56 m²
- WC 1,28 m²

Spitzboden: Lagerfläche, mittels Dachbodenstiege zu erreichen

Keller: ca. 17,64 m²

Zusätzlich steht ein Nebengebäude als zb. Werkstatt, Abstellraum, usw., 13,50 m² in Massivbauweise, zu Verfügung.

Weiters ein Carport für 2 Fahrzeuge, Holzschuppen und ein Anbau aus Holz ans Nebengebäude. Alle einfach zu demontieren falls nicht benötigt.

Ausstattung

- Heizung Gasbrennwertgerät mit großem Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung in den meisten Bereichen
- Kunststofffenster, teilweise auch 3 fach verglast
- Wasserenthärtungsanlage
- Terrasse beim Ausgang vom Essbereich möglich
- Satellitenschüssel

Betriebskosten:

im Quartal ca. 150 € Gemeindeabgaben

Müll 70 € alle 6 Monate

Infrastruktur

- **Nachbarort Ebreichsdorf** mit umfangreicher Infrastruktur
- Geschäfte des täglichen Bedarfs um die Ecke
- Schulen, Kindergärten
- Gasthäuser, Restaurants, Bäckerei Mann
- Reitstall, Spielplatz, Golfplatz Ebreichsdorf, usw.

- **Bahnhof Ebreichsdorf**, in 30 Minuten in Wien

- **Autobahnanschluss Ebreichsdorf West**

Für die genaue Lage, weitere Pläne, usw. senden Sie uns bitte eine Anfrage.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und den Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Aufgrund bestehender Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

werden Anfragen ausnahmslos nur mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Telefonnummer, E-Mailadresse und Adresse bearbeitet.

Bei Interesse bitte einfach melden.

Sie erreichen mich unter [+43 676 780 76 73](tel:+436767807673).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap