

## **Exklusiver Landtraum mit höchster Wohnqualität nahe Wien**



**Objektnummer: 5516/569**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Landhaus      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 2203 Eibesbrunn      |
| Baujahr:                      | 1996                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Möbliert:                     | Teil                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 156,00 m²            |
| Nutzfläche:                   | 295,00 m²            |
| Zimmer:                       | 5,50                 |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Garten:                       | 476,00 m²            |
| Keller:                       | 92,00 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | C 64,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,01               |
| Kaufpreis:                    | 595.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 115,85 €             |
| Heizkosten:                   | 250,00 €             |
| USt.:                         | 61,59 €              |

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Teuschler Wien / BGLD / NÖ**

BestInvest Immobilien  
Riegelgasse 25  
8010 Graz

H +43 676 70 90 280

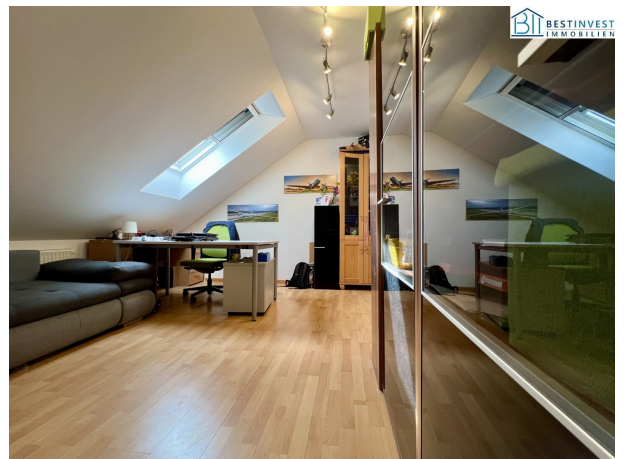














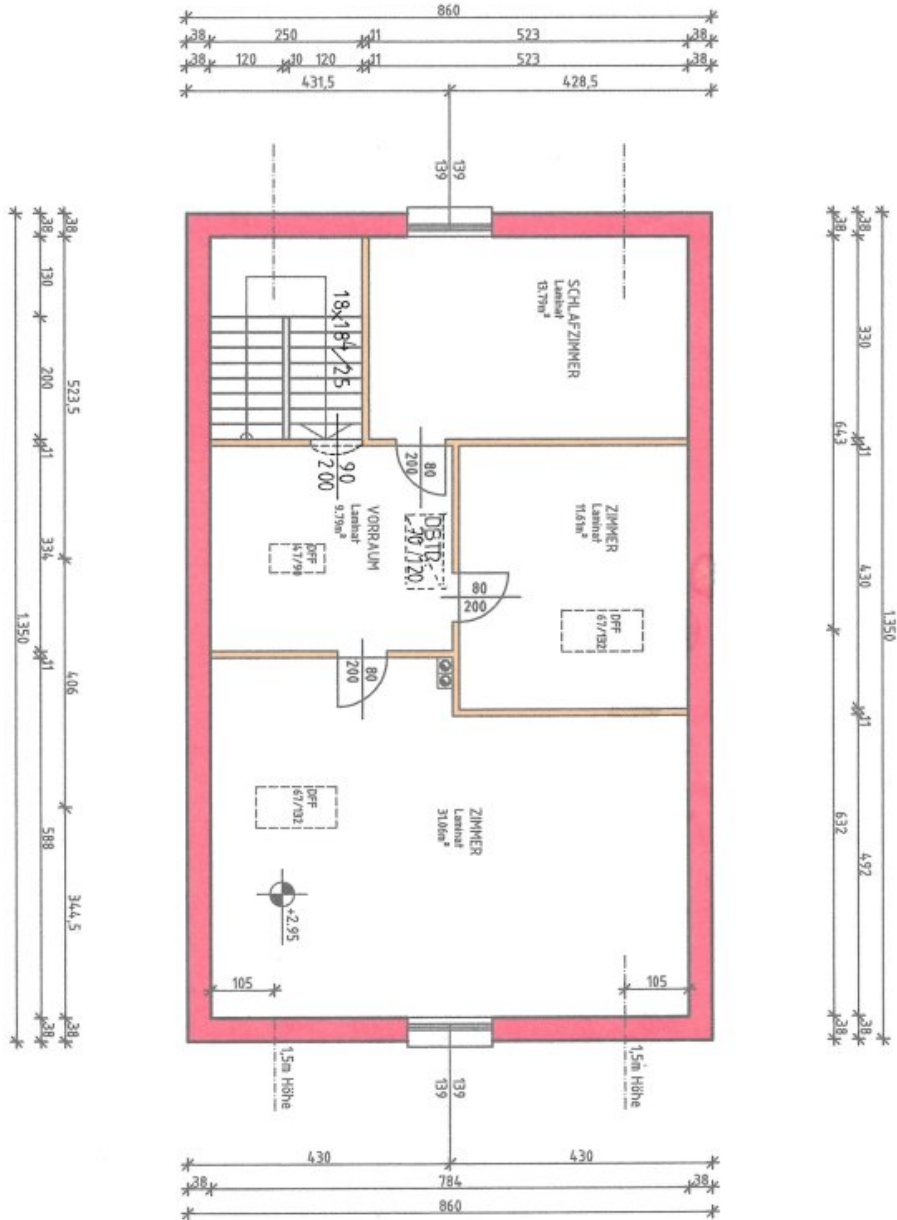






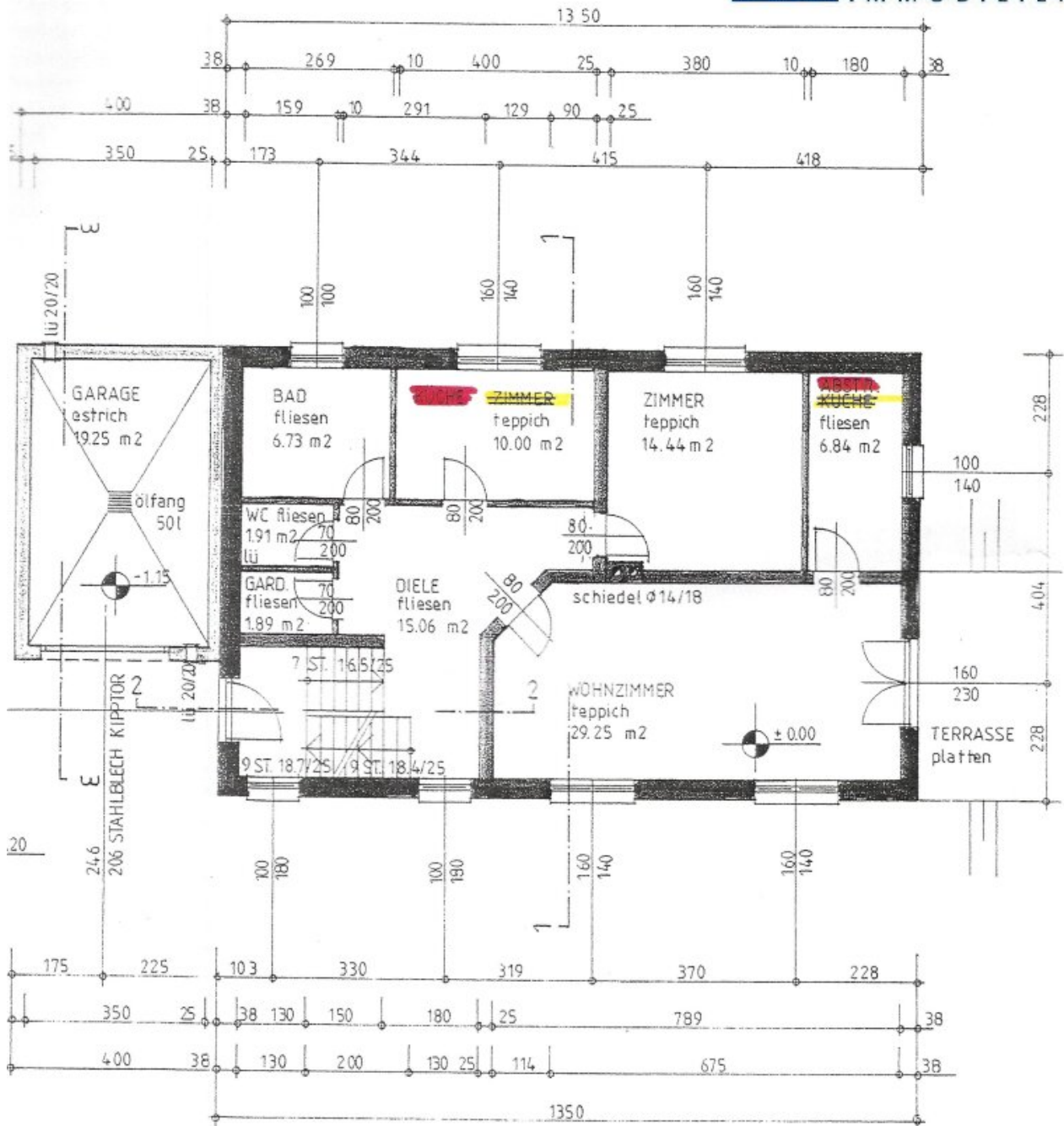


# DACHGESCHOSS





CHOSS



## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine großzügige, exquisite Immobilie mit Platz für Beruf, Familie und Hobby! Dann sind Sie hier genau richtig!**

**Der Wunsch nach dem Leben auf dem Land wird hier zur gelebten Wirklichkeit**, da hier ein entspannter Lebensstil in dörflicher Umgebung angeboten wird. Stilvoll, modern und in einer der begehrtesten Lagen **nahe Wien**.

Hochwertige Ausstattungsdetails und ein wunderschön angelegten **Garten mit Pool & Poolüberdachung** verbinden ländlichen und urbanen Lifestyle mit höchster Wohnqualität und erfüllen zugleich trendige Wohnräume.

Schon beim Betreten verspürt man ein angenehmes Gefühl - das Gefühl zu Hause angekommen zu sein!

Das Gebäude wurde **1996** errichtet, über die letzten Jahre hinweg modernisiert und **2021 wurde der Keller in einen Wohnkeller adaptiert** - dementsprechend befindet es sich in einem sehr guten, sehr gepflegten Zustand.

Es wurde darauf geachtet den Charme des Hauses zu erhalten und perfekt mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnkomforts zu verbinden - ein großzügiges Flair bietet Ihnen die besten Voraussetzungen für eine moderne und individuelle Raumgestaltung. Beheizt wird es mittels einer **Luftwärmepumpe - 2025 neu installiert**.

Das **Wohnhaus** bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss gliedert sich auf in:

### **Erdgeschoss:**

- Küche mit top Ausstattung
- Vorraum mit Garderobe

- Wohnzimmer mit direktem **Zugang auf die großzügige Terrasse** und in den sehr gepflegten Garten mit Pool
- Tageslicht-Bad mit Wanne
- WC
- großzügiger Flur mit Stiegenaufgang in das Obergeschoss
- Schlafzimmer mit **begehbaren Schrankraum**

#### **Obergeschoss:**

- 3 Zimmer
- großzügiger Vorraum

#### **Kellergeschoss:**

- Massageraum & WC
- Ruhe- Relaxingraum
- Wirtschaftsraum & Heizraum
- Arbeitsraum (Werkstatt)
- Vorraum
- WC

**Eckdaten:**

- Grundstücksfläche: 620 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 156 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: 92 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: 476 m<sup>2</sup>
- Garagenfläche: 19 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche: 25 m<sup>2</sup>

Der wunderschön angelegte Garten beinhaltet zudem **2 Gartenhütten** - eine **Garage** sorgt für ein sicheres Abstellen Ihres PKW.

Ideal konzipiert und intelligent durchdacht, wurde in dieser Liegenschaft das perfekte Zuhause geschaffen für die Leute, die Großzügigkeit, Komfort und Stil schätzen.

**Resümee:**

Aufgrund der guten Lage, der sehr guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Größe der Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment!

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus mit prachtvollen Überraschungen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Weitere Angebote sowie **Bilder und Videos** zur Liegenschaft finden Sie auf unserer

Homepage. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

***Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. €500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)***

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m  
Schule <1.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

U-Bahn <9.500m

Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap