

Einfamilienhaus mit großem Eigengrund und Entwicklungspotenzial in ruhiger Wohnlage



Objektnummer: 927

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 131,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

T +43 664 4118888

F +43 1 8863388





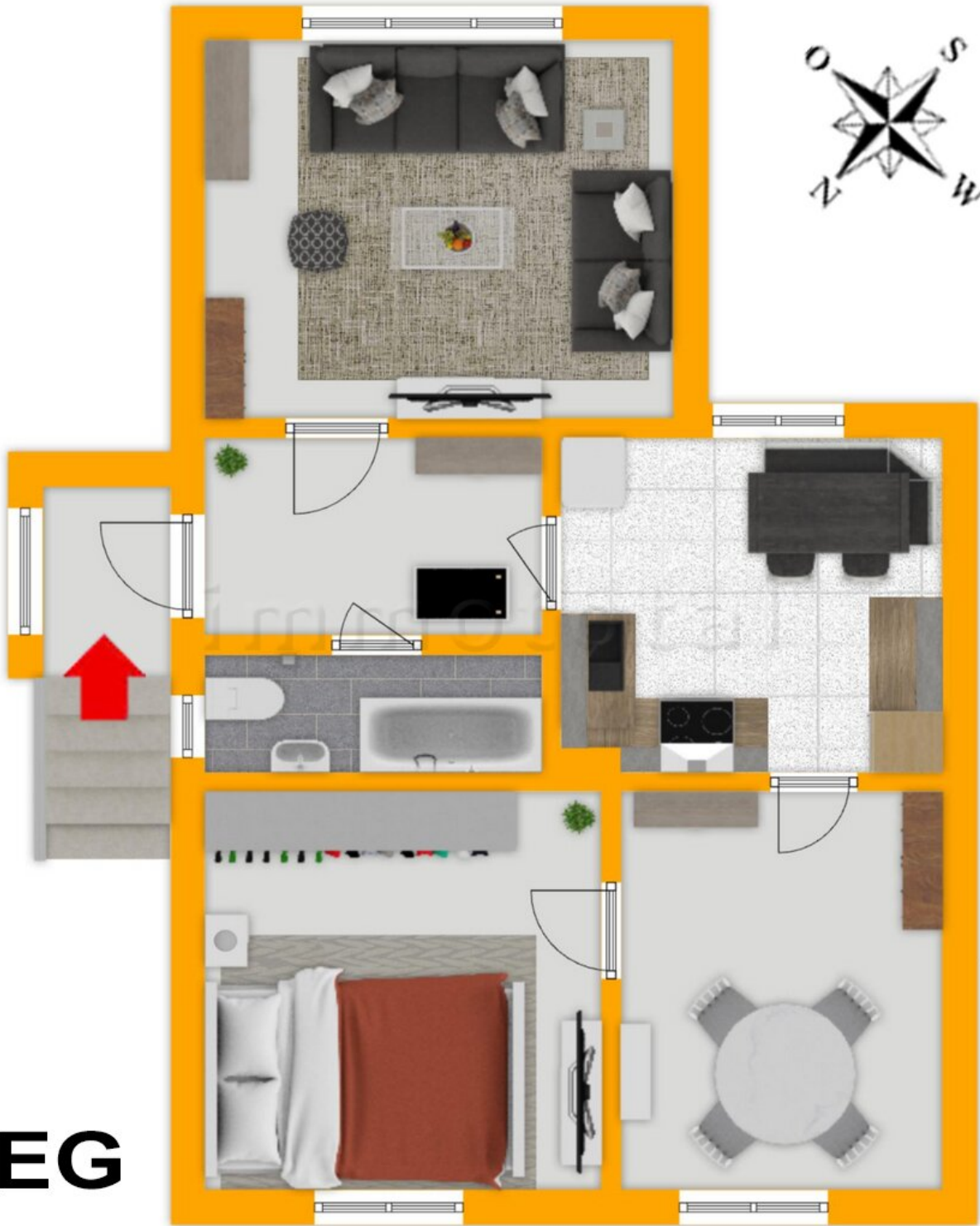








EG



Exposéplan, nicht maßstäblich



Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich

Aussenbereich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

In einer **angenehm ruhigen Wohnstraße** von Ebreichsdorf gelegen, präsentiert sich diese Liegenschaft als seltene Gelegenheit für all jene, die Wert auf ein großzügiges Grundstück und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung legen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gewachsenen Strukturen und bietet ein **ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld**.

Das im Jahr 1963 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 676 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 68 m² auf einer Ebene. Der Grundriss ist klassisch und funktional gestaltet und umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit WC.

Der Außenbereich stellt eines der zentralen Highlights dieser Liegenschaft dar. Der **großzügige Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltung** und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, sei es als Rückzugsort im Grünen, für Familien oder als **Basis für eine Erweiterung des bestehenden Hauses**.

Das Gebäude ist **vollständig unterkellert** und bietet dadurch zusätzliche Nutzflächen mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten, etwa als Stauraum, Hobbybereich oder Werkstatt. Ein **Dachboden** ergänzt das Raumangebot und bietet **weiteres Potenzial**.

[360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Liegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

ZUSTAND:

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem **gepflegten Zustand**, entspricht jedoch in wesentlichen Bereichen nicht mehr den heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards und weist daher einen entsprechenden **Modernisierungsbedarf** auf, um zeitgemäßen Anforderungen gerecht zu werden. Gleichzeitig wurden in der Vergangenheit **bereits einzelne Verbesserungen vorgenommen**, darunter Kunststoff-**Thermofenster**, eine **Thermofassade** sowie eine **Dachsanierung** im Jahr 2005.

HEIZUNG:

Gas-Heizsystem mit Standkessel der Marke Viessmann (Baujahr ca. 1990)

AUSSTATTUNG:

- Hauseingang mit Windfang
- Vorraum
- 3 Zimmer, Einbauküche
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, WC, Handwaschbecken
- **Böden:** Stabparkett, PVC, Fliesen
- **Gartenterrasse** mit Betonplatten und Kiesbett
- Fenster: Isolierverglasung, Rollläden
- Dachboden
- **Garage** (ca. 16 m²) mit Kipptor und Gartenzugang

ÖFFENTL. VERKEHRSANBINDUNG:

Bus-Station in unmittelbarer Nähe (ca. 350 m)

Lokalbahnhof Ebreichsdorf: ca. 1,8 km

BEZUG:

Nach Kaufvertrag

MÖBLIERUNG:

Das Haus wird wie besichtigt, ausgenommen persönlicher Gegenstände, übergeben.

WEBINFO: » [Stadtgemeinde Ebreichsdorf](#)