

**Haus mit ausbaufähigem Dachboden und Garten & 2  
Stellplätzen in Ebenthal – 3 Zimmer, Grundfläche des  
Hauses 112m<sup>2</sup> + ca. 75m<sup>2</sup> Dachbodenausbau , 279.000€**



Nordansicht des Hauses, von der Straße gesehen

**Objektnummer: 1754/94**

**Eine Immobilie von AK Sonnen Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2251 Ebenthal
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	722,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	722,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 315,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,64
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Michalek**

AK Sonnen Immobilien GmbH  
Ziegelhofstraße 221  
1220 Wien

T +43 676 85 25 65 200











## Objektbeschreibung

In der malerischen Gemeinde Ebenthal, nur 15 Autominuten von der Bezirkshauptstadt Gänserndorf entfernt, steht dieses renovierungsbedürftige Haus zum Verkauf.

Der derzeitige Besitzer hat bereits mit der Grundrenovierung dieses charmanten alten Hauses begonnen. Folgende Arbeiten wurden bereits durchgeführt:

Die Grundmauern wurden vollständig trockengelegt. (durchgeschnitten)

Die Fußböden wurden größtenteils bereits etwa 50 cm ausgebaggert.

Der Dachstuhl inklusive Dacheindeckung wurde komplett neu errichtet.

Dabei ist der Dachboden so geplant worden, dass noch zusätzliche weitere ca. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen können.

Der Stromanschluss ist bis inklusive Stromkasten neu installiert.

Der Wasseranschluss zur Wasserleitung wurde bis zum Wasserzähler erneuert.

Eine neue Gaszuleitung am Haus ist vorhanden, jedoch noch nicht angeschlossen.

Im Hang, südlich des Hauses gibt es drei ziegelgewölbte Erdkeller, die zur Lagerung verschiedenster Dinge einladen.

Eine Besichtigung ist jederzeit möglich. Zögern Sie nicht, sich dieses spannende Projekt anzusehen!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort stehe ich, Ihnen gerne zur Verfügung.

Franz Michalek 0676/85 25 65-200 oder unter [f.michalek@sonnenimmo.at](mailto:f.michalek@sonnenimmo.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap