

**Viel Platz für Familie & Ideen – Haus mit 2 Wohneinheiten  
in Eichhorn (Zistersdorf)**



Front - Ansicht

**Objektnummer: 6547/4310**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Eichhorn
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	204,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marcel Pisa**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

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

















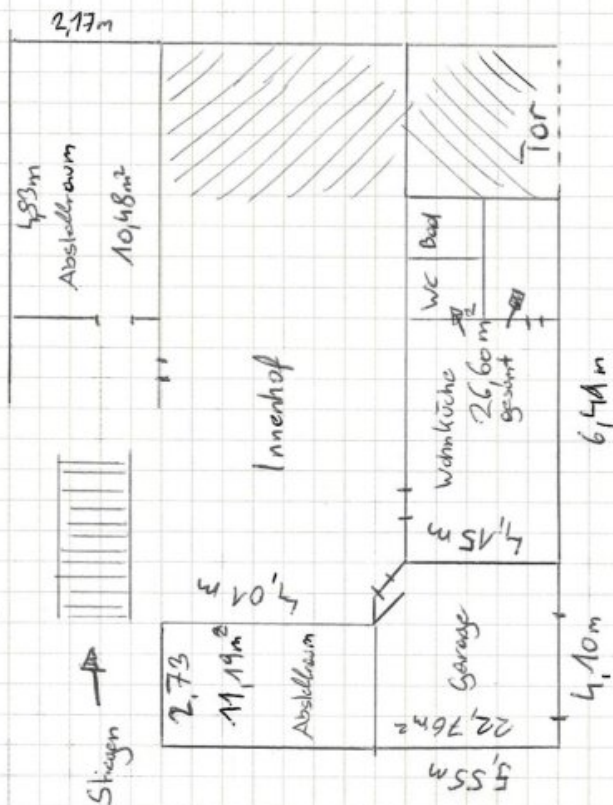






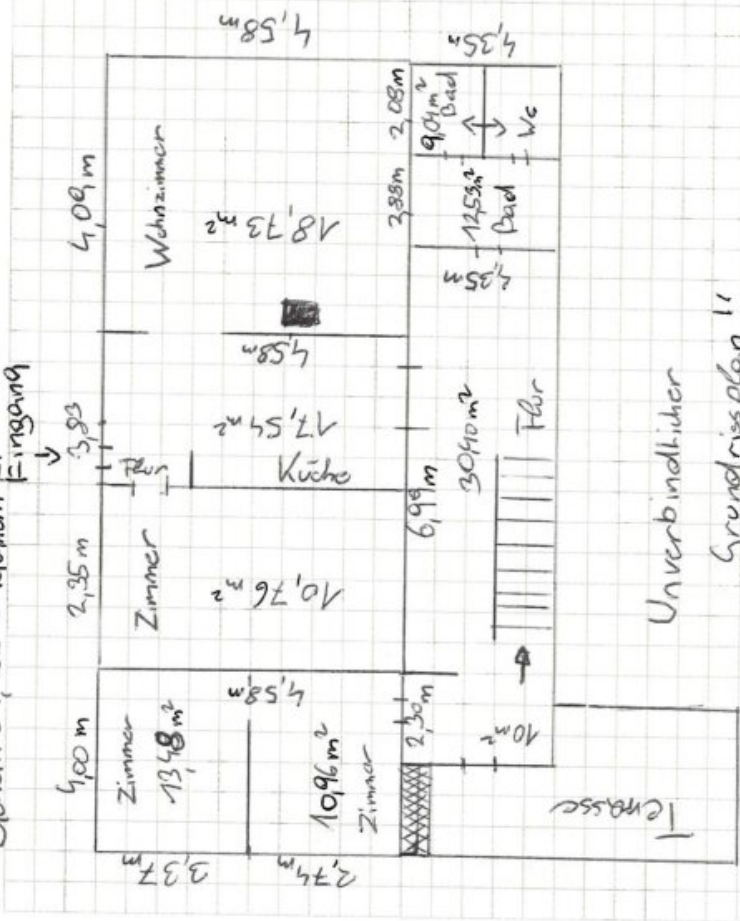
# Eicham 51, 2225 Eicham

## Erdgeschoss



Unverbindlicher  
Sundrisplan !!  
ca. Angabe

Eichhorn 51, 2225 Eichhorn  
Eingang →



Unverbindlicher  
Grundrissplan !!  
ca. - Angebots

## Objektbeschreibung

### Charmantes Einfamilienhaus mit 2 möglichen Wohneinheiten in Eichhorn

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Einfamilienhaus mit 2 möglichen Wohneinheiten**
- **Grundstücksgröße: ca. 367 m<sup>2</sup>**
- **Einheit 1 bestehend aus: Küche, Wohnzimmer mit Kaminofen, zwei Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit WC, Terasse - ca 133,44 m<sup>2</sup>**
- **Einheit 2 bestehend aus: Wohn- und Schlafbereich, Abstellraum, Badezimmer, Nebengebäude sowie Garage 71,03 m<sup>2</sup>**
- **Sanierungsbedürftiger Zustand** - perfekt für Handwerker
- **Beheizung bzw. Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gas-Zentralheizung.
- **Zufahrt auch von der Rückseite möglich**
- [Video](#) im Anhang

### Die ausführliche Beschreibung:

In ruhiger Lage von Eichhorn befindet sich dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit Potenzial für zwei Wohneinheiten auf einem rund 367 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie

eignet sich ideal für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder handwerklich Begabte mit Blick für Potenzial.

Die Wohnnutzfläche von ca. 204,47 m<sup>2</sup> teilt sich auf zwei möglichen Einheiten auf.

Die erste Wohneinheit verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer mit Kaminofen, zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit WC sowie eine Terrasse.

Die zweite mögliche Wohneinheit besteht aus einem Wohn- und Schlafbereich, einem Badezimmer sowie einem Abstellraum.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels Gas-Zentralheizung.

Besonders praktisch ist die zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit von der Rückseite des Grundstücks – ideal für Handwerker oder zusätzlichen Zugang zur Liegenschaft.

Die ruhige Lage im Weinviertel verbindet angenehmes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Das genaue Baujahr der Liegenschaft ist nicht nachvollziehbar, da keine Unterlagen zum Altbestand vorhanden sind.

Der **Energieausweis** befindet sich derzeit in Erstellung und wird nachgereicht

**Grundrissplan unverbindlich, von uns ausgemessen. Alle Maße und Flächen sind ca.-Angaben ohne Gewähr.**

## **Technik, Heizung & Betriebskosten**

- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen aktuell über Gastherme**
- Im Wohn-Essbereich befindet sich ein **zusätzlicher Ofen**

### **Betriebskosten:**

Folgende Gebühren werden verrechnet (in EUR) (Gemeinde E-Mail):

- Grundsteuer: € 4,35 pro Jahr
- Wasserbereitstellungsgebühr: € 99,00 pro Jahr / € 24,75 pro Quartal

- Wasserbezugsgebühr (variabel, je nach Verbrauch): € 2,42 pro m<sup>3</sup>
- Schmutzwasserkanal: € 548,28 pro Jahr / € 137,07 pro Quartal

### **Infrastruktur:**

Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

### **Verkehrsanbindung:**

? Mit dem Auto:

- Zistersdorf in wenigen Minuten erreichbar
- Mistelbach ca. 25–30 Minuten
- Wien Stadtgrenze ca. 50–60 Minuten

? Öffentliche Verkehrsmittel:

Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie Richtung Mistelbach vorhanden.

### **Finanzierung:**

Sie sind noch unsicher, ob Ihre Finanzierung möglich ist?

Unser Finanzierungspartner unterstützt Sie rasch und unverbindlich bei der Prüfung Ihrer Möglichkeiten und findet aus einer Vielzahl an Banken die passende Finanzierungslösung –

ohne zusätzliche Kosten für Sie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <5.000m

Post <5.000m

Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap