

**NEUER PREIS --- 369.000,-- € / Einfamilienhaus in Maria  
Ellend mit sonnigen Garten in Südausrichtung**



**Objektnummer: 5387/8683**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2402 Maria Ellend
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 141,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,62
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.284,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien













# Objektbeschreibung

## Ihr Neues Zuhause wartet

Dieses charmante Einfamilienhaus in Maria Ellend vereint den Charakter eines Bestandsobjekts mit den Vorzügen laufender Modernisierungen. Ursprünglich im Jahr 1930 errichtet, wurde die Liegenschaft zwischen 2016 und 2025 saniert (Details gerne per Mail bzw. Anfrage) und präsentiert sich heute in einem gepflegten und bewohnbaren Zustand.

Auf einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine kompakte, gut nutzbare Raumaufteilung und eignet sich ideal für Paare, Singles oder als Wochenend- bzw. Rückzugsdomizil. Das großzügige Grundstück mit ca. 508 m<sup>2</sup> in sonniger Südausrichtung lädt zum Entspannen, Gärtnern oder zur individuellen Gestaltung ein.

- Vorzimmer I: ca. 2,6 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer II: ca. 2,9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC: ca. 4,75 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 15,4 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 19,2 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer/Büro: ca. 7,5 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude / Werkstatt: ca. 25 m<sup>2</sup>

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die Kombination aus Infrarotheizungen sowie einer Klimaanlage, die sowohl für angenehme Wärme in den Wintermonaten als auch für Kühlung an heißen Sommertagen gewährleistet.

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ein leistbares Eigenheim mit Potenzial und bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in ruhiger Lage suchen.

Besichtigungen sind gerne jederzeit möglich, schicken Sie uns gerne eine Anfrage sodass Sie alle relevanten Details von uns erhalten.

### **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

### **Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: Notarsabhängig (ca. 1,5% zzgl. MwSt.)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <4.500m  
Arzt <6.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Polizei <4.500m

Post <500m  
Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap