

**Leben im Grünen: Nachhaltige Liegenschaft mit  
Bauernhaus viel Land und Selbstversorger-Potenzial!**



PHOTO

**Objektnummer: 3814/542**

**Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX  
GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2251 Ebenthal
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 199,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

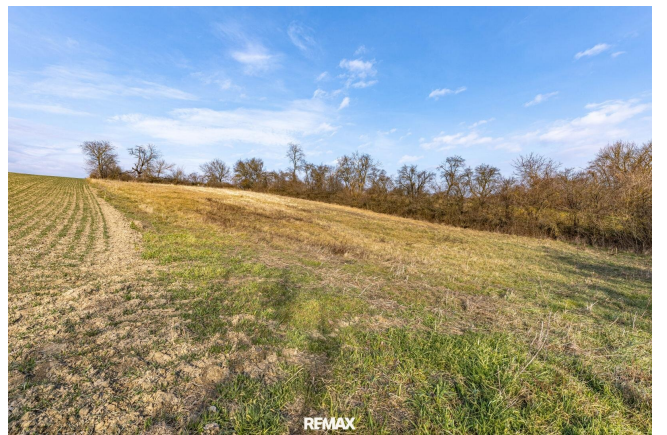


### **MBA Jasmina Ibrahimbegovic**

Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a  
2020 Hollabrunn

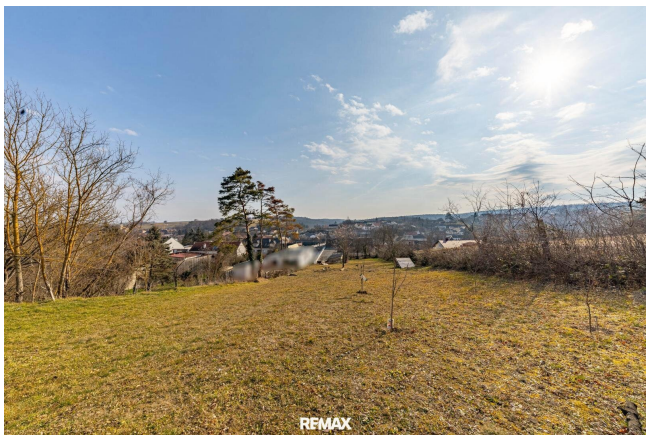
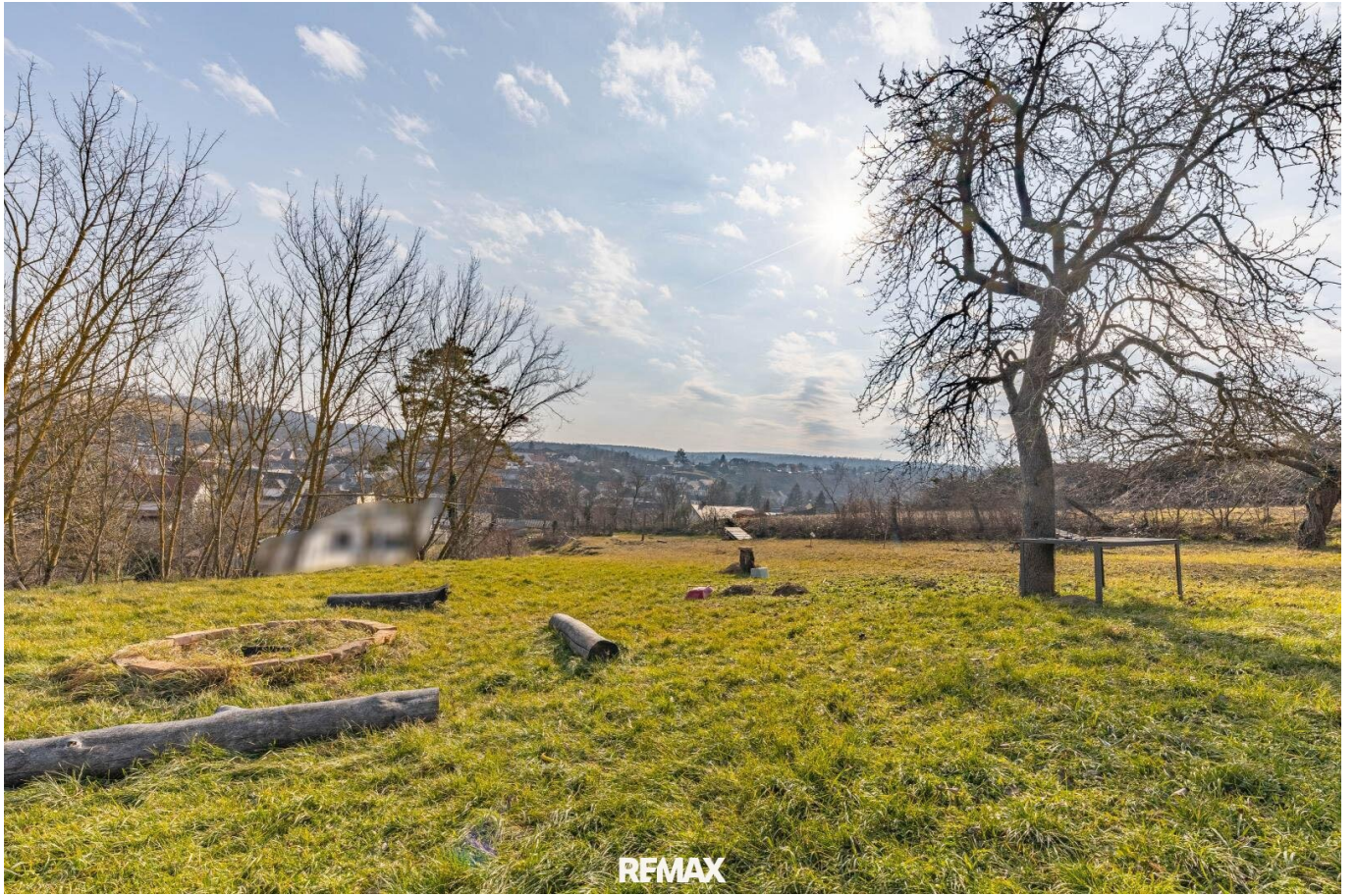
T +43 699 106 54 170  
H +43 699 106 54 170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

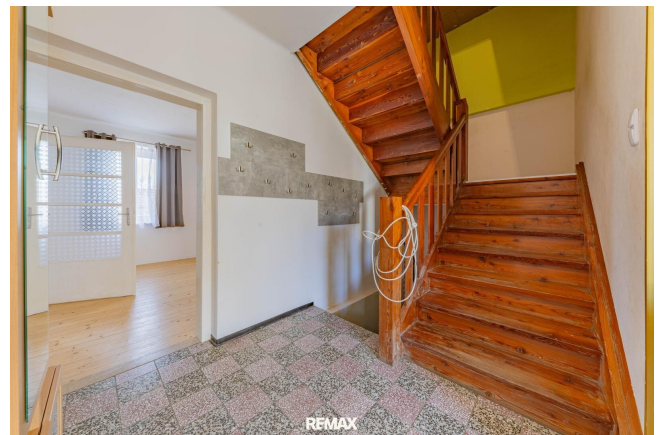


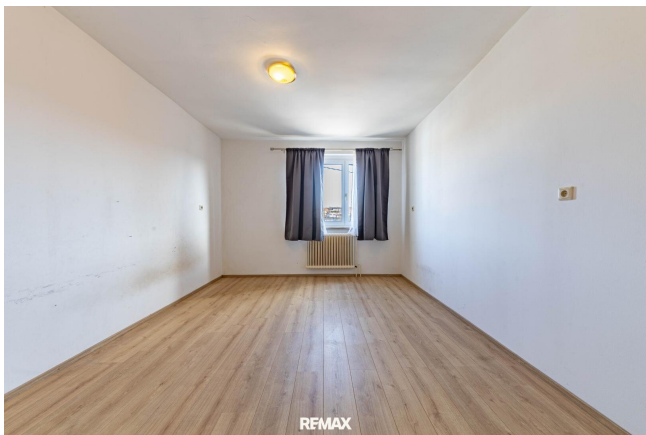
















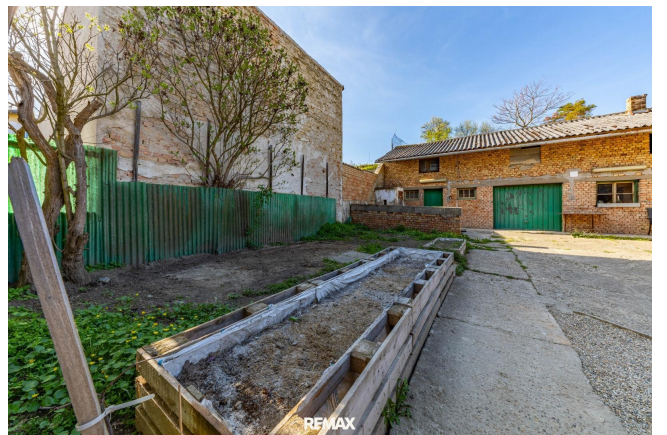
REMAX

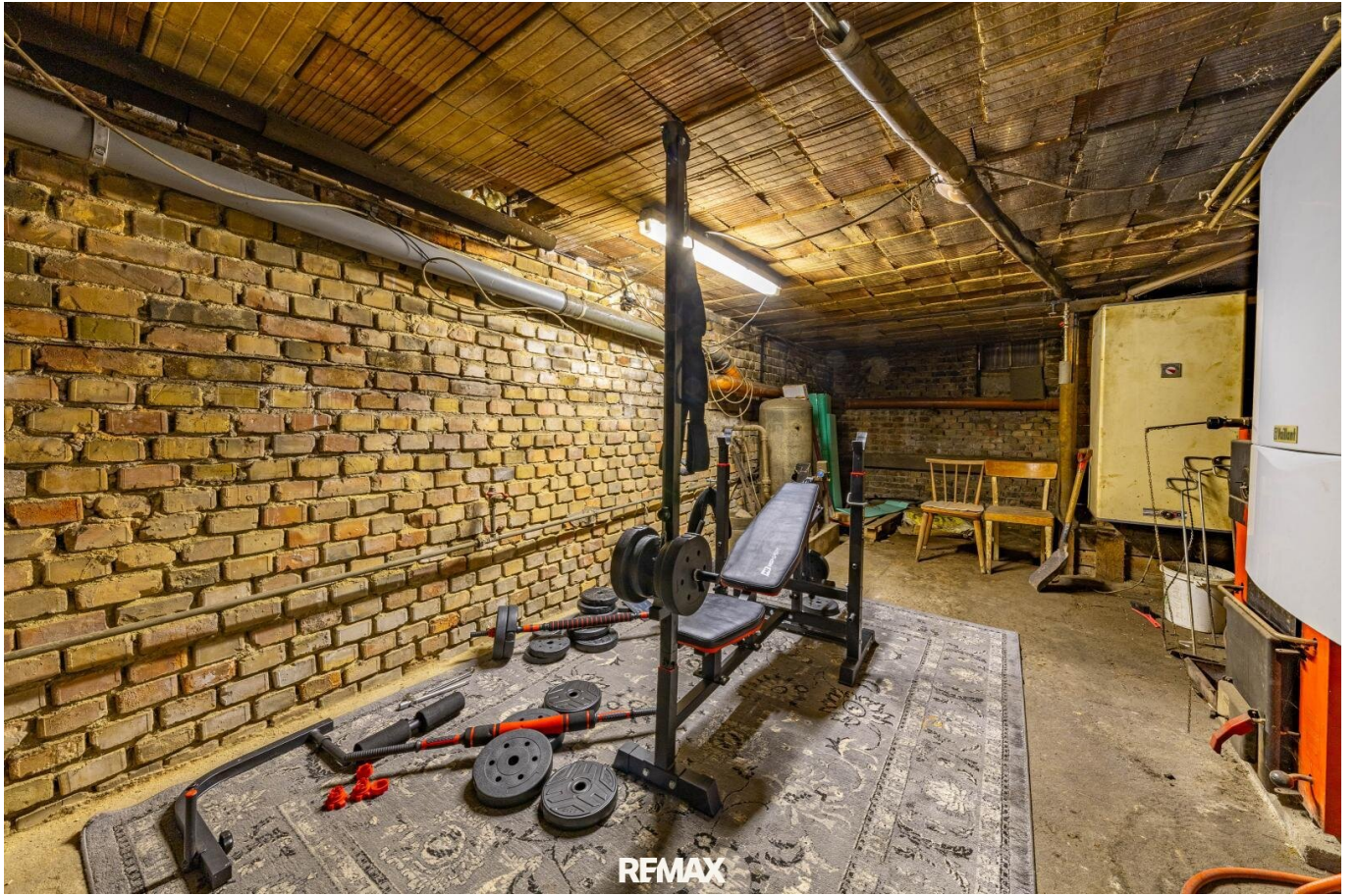


REMAX



REMAX





## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Anwesen in sonniger Hanglage am Rand der Marktgemeinde Ebenthal bietet ein attraktives Gesamtpaket: ein gut erhaltenes Wohnhaus aus den 1950er-Jahren, großzügige Nutzflächen und mehrere Nebengebäude – eingebettet in eine ruhige und idyllische Umgebung mit viel Privatsphäre.

Auf einer Wohnfläche von rund 120 m<sup>2</sup> und einer gesamten Nutzfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> finden sich ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit der Möglichkeit zur handwerklichen Tätigkeit, Tierhaltung oder Lagerung. Das Haus wurde laufend gepflegt und befindet sich in einem baulich soliden Zustand. Um heutigen Wohnstandards zu entsprechen, empfiehlt sich jedoch eine Modernisierung, um das Potenzial der Immobilie voll auszuschöpfen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, zusätzlich steht ein Kaminanschluss in der Küche zur Verfügung, wodurch auch die Nutzung eines Holzofens möglich ist.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Eingangsbereich  
Helles Wohnzimmer  
Küche mit Essbereich  
Schlafzimmer  
Badezimmer/Toilette

Obergeschoss (ca. 40 m<sup>2</sup>):

Zwei weitere Zimmer (z. B. Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)  
Gang/Flur

Keller:

Stauraum für Vorräte oder Werkzeuge

Nebengebäude:

Werkstatt  
Flugdach (z. B. für Fahrzeuge, Lagerung oder Maschinen)

Besonderheiten / Highlights:

- Sonnige Anhöhe mit schöner Aussicht
- Ruhige Lage mit hoher Privatsphäre
- Wohnhaus mit Charme

- Großer Garten mit viel Platz zur Entfaltung
- Nebengebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Heizung: Gaszentralheizung + Kaminanschluss für Holzofen
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch Lage im Weinviertel

Die Liegenschaft befindet sich in Ebenthal, einer idyllischen Marktgemeinde im Weinviertel, am nördlichen Rand des Marchfeldes. Die Umgebung bietet ländliche Ruhe und Naturverbundenheit, gleichzeitig ist die Bezirkshauptstadt Gänserndorf in nur ca. 15 Autominuten erreichbar.

Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Ihnen sowohl Ruhe als auch zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung bietet, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lage: Die Liegenschaft befindet sich in Ebenthal, einer idyllischen Marktgemeinde im Weinviertel, am nördlichen Rand des Marchfeldes. Die Umgebung bietet ländliche Ruhe und Naturverbundenheit, gleichzeitig ist die Bezirkshauptstadt Gänserndorf in nur ca. 15 Autominuten erreichbar. In Ebenthal befinden sich ein Kindergarten, eine Schule, ein Nah & Frisch Supermarkt und ein Restaurant/Café sowie ein Heuriger. Die Bezirkshauptstadt Gänserndorf ist nur 15 Minuten mit dem Auto entfernt.

**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 vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de>

## **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 <6.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap