

## **Viel Platz für die ganze Familie – Haus mit Garten, Keller und Ausbaureserve**



**Objektnummer: 311118**

**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2601 Eggendorf                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1976                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 109,40 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4  |
| <b>Keller:</b>                       | 79,40 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 241,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 3,09                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 98,53 €                                  |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |  |

Die monatlichen Betriebskosten basieren auf den Angaben des Eigentümers.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden





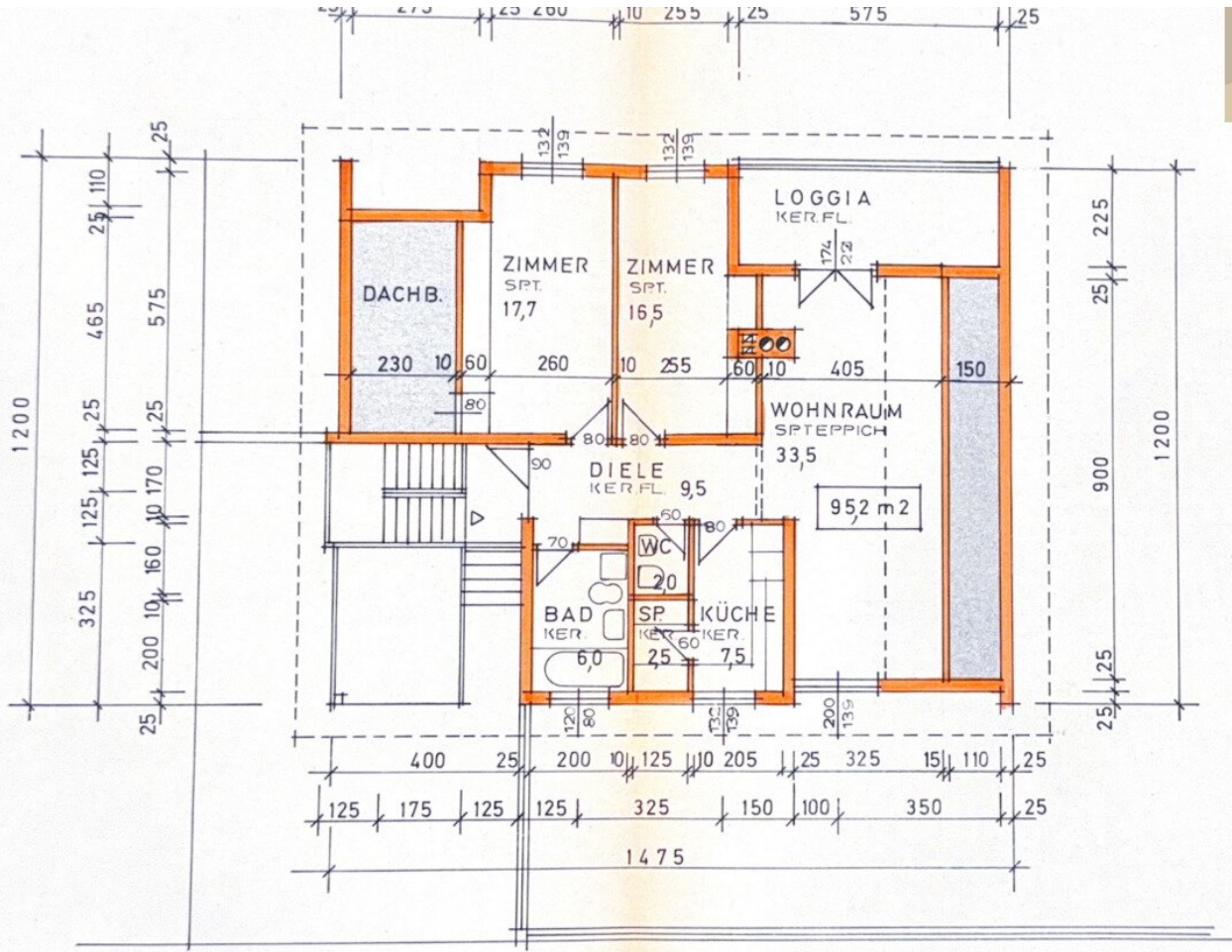


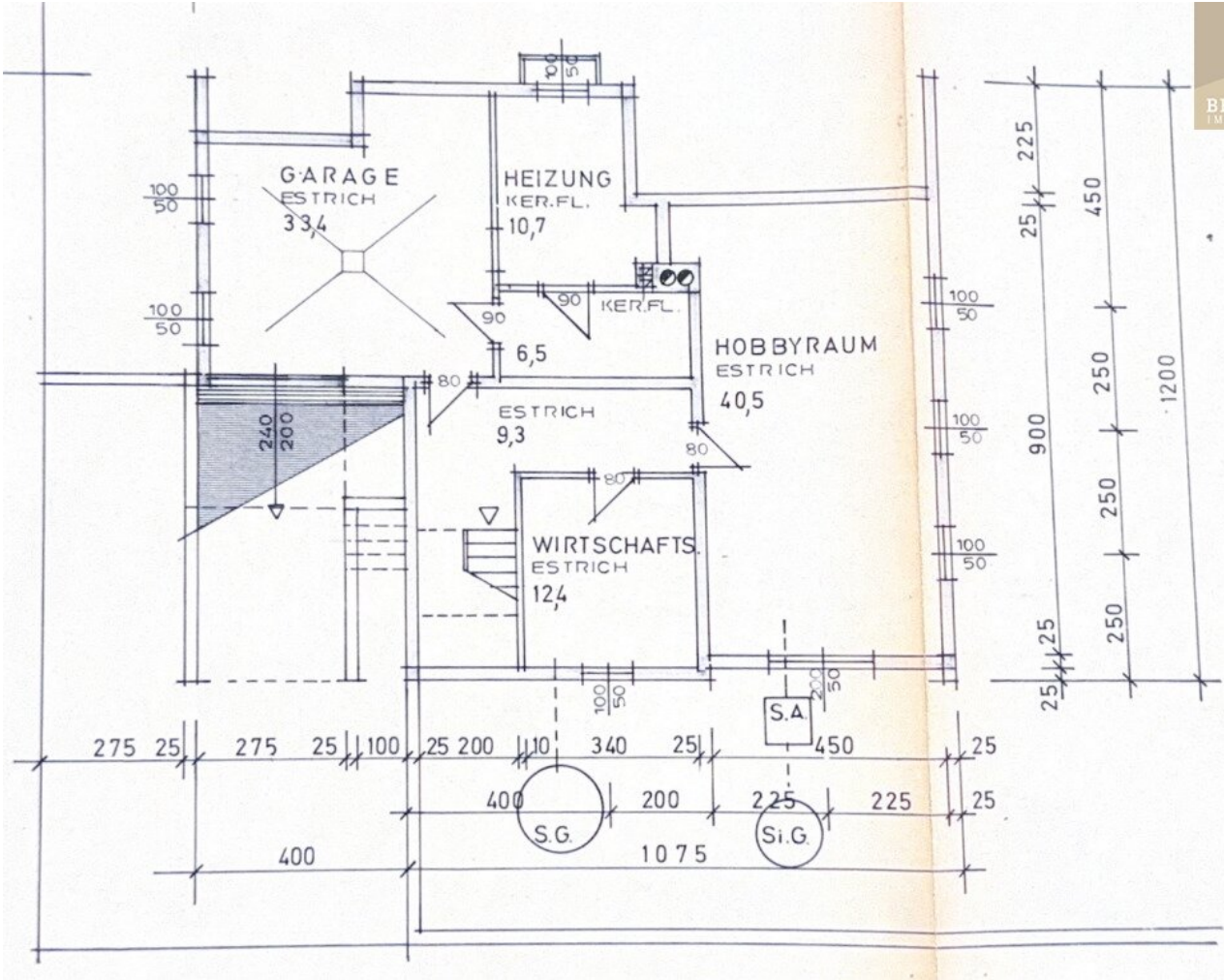












## Objektbeschreibung

**Familien aufgepasst!** In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Eggendorf wartet eine Immobilie auf neue Eigentümer, die mehr bietet als nur vier Wände. Dieses Haus vereint großzügige Wohnflächen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen weitläufigen Garten zu einem Gesamtpaket, das heute nur noch selten zu finden ist.

Mit einigen gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein wahres Familienparadies schaffen – ein Zuhause, das mit den Bedürfnissen seiner Bewohner wächst und Platz für individuelle Wohnträume bietet.

### Wohnen mit Gemütlichkeit und viel Platz

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die angenehme Atmosphäre. Das großzügige Erdgeschoss bietet ausreichend Platz für das Familienleben und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Herzstück des Hauses bildet das gemütliche Wohnzimmer mit Fußbodenheizung und behaglichem Kachelofen. Hier entstehen jene Momente, die ein Zuhause ausmachen – gemeinsame Abende mit der Familie, entspannte Stunden am Kamin oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden.

Die separate Küche mit praktischer Speis bietet ausreichend Platz für Hobbyköche und den Familienalltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Schlafzimmer, wobei eines über einen direkten Zugang in den Garten verfügt – ideal als Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer sowie weitere Nebenräume sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige verglaste Terrasse dar. Sie erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und kann sowohl in den Sommermonaten als auch während der kühleren Jahreszeit genutzt werden. Ob Frühstück mit Blick ins Grüne oder gemütlicher Winterabend – dieser Bereich wird schnell zum Lieblingsplatz des Hauses.

### Großzügiger Garten mit vielen Möglichkeiten

Der weitläufige Garten bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen, Hobbygärtner oder entspannte Stunden im Freien.

Auch die Errichtung eines Pools ist problemlos denkbar und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten, den Außenbereich in eine private Wohlfühloase zu verwandeln. Hier finden Familien den Platz, der in modernen Wohnprojekten oft fehlt.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie weitere Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück zur Verfügung.

## **Ausgebauter Keller – Raum für Hobbys, Wellness und Freizeit**

Ein weiteres Highlight ist der außergewöhnlich große und bereits ausgebaute Keller.

Hier stehen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten offen: Ob Heimwerker-Werkstatt, Hobbyraum, Fitnessbereich oder Partykeller – die vorhandenen Flächen bieten nahezu unbegrenztes Potenzial. Bereits vorhandene Sanitäranlagen inklusive Dusche schaffen zudem ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines privaten Wellnessbereichs.

Selten findet man eine Immobilie, die derart viel zusätzliche Nutzfläche bietet.

## **Ausbaureserve mit Seltenheitswert**

Das wohl größte Entwicklungspotenzial dieser Liegenschaft befindet sich im Obergeschoss.

Der separat zugängliche Dachbodenbereich wirkt beinahe wie eine eigenständige zweite Wohneinheit und bietet hervorragende Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau. Ob Jugendwohnung für heranwachsende Kinder, Atelier, Homeoffice, Gästebereich oder zusätzlicher Wohnraum – hier können individuelle Wohnkonzepte verwirklicht werden.

Diese Ausbaureserve macht das Haus besonders attraktiv für Familien, die langfristig planen und ihren Wohnraum flexibel erweitern möchten.

## **Lage und Infrastruktur**

Die Dahliengasse befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung von Eggendorf. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft – ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung in Richtung Wiener Neustadt sowie nach Wien.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht Eggendorf seit Jahren zu einer beliebten Wohnadresse für Familien.

## **Eine seltene Gelegenheit mit Zukunft**

Dieses Haus bietet weit mehr als nur großzügige Wohnfläche. Es bietet Raum für Ideen,

Entwicklungsmöglichkeiten und die Chance, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ob für die junge Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit an einem Ort verbinden möchten – diese Immobilie überzeugt durch ihr Potenzial, ihre Größe und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem Zuhause mit Charakter und Zukunftsperspektive sind.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit.**

**Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!**

**Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team**

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**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap