

Provisionsfrei | Top Einfamilienhaus, großer Garten & moderne Technik - sofort einziehen



Modernes Einfamilienhaus mit RainBird Beregnungsanlage, Photovoltaikanlage und Wärmepumpe

Objektnummer: 1787

Eine Immobilie von RG3 Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2185 Ebersdorf an der Zaya
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,91 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	595,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	425.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



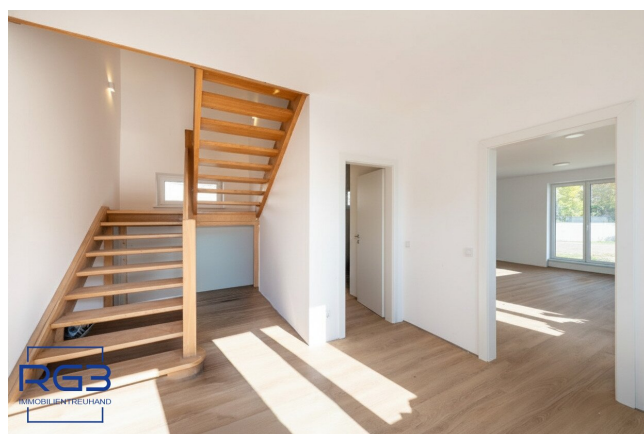
Ing. Richard Gstettner

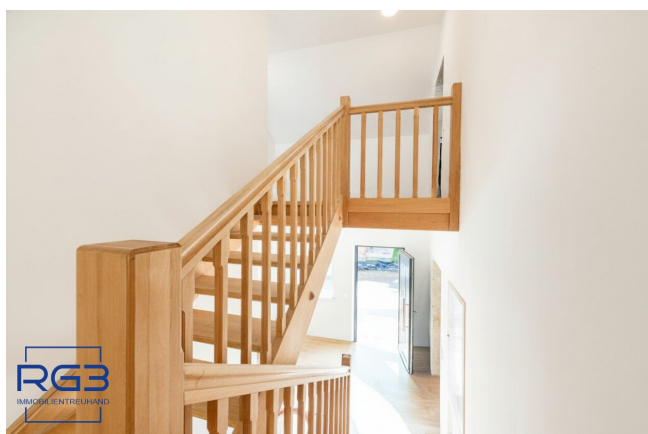
RG3 Immobilientreuhand GmbH
Liesingtalstrasse 107
A-2384 Breitenfurt bei Wien

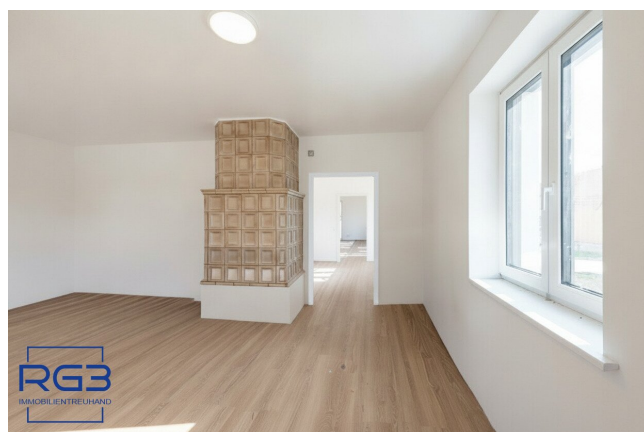
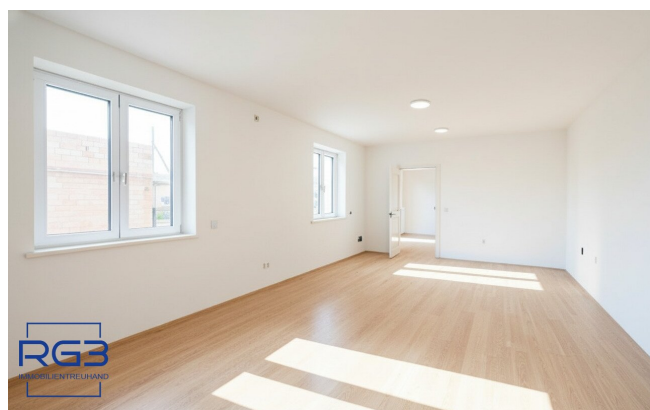
H 0676 3121180

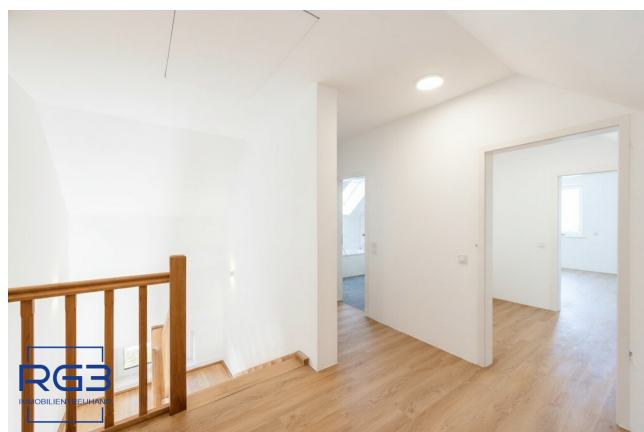
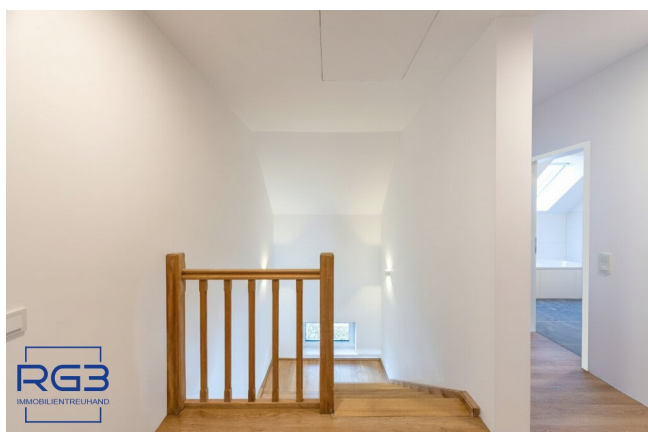
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



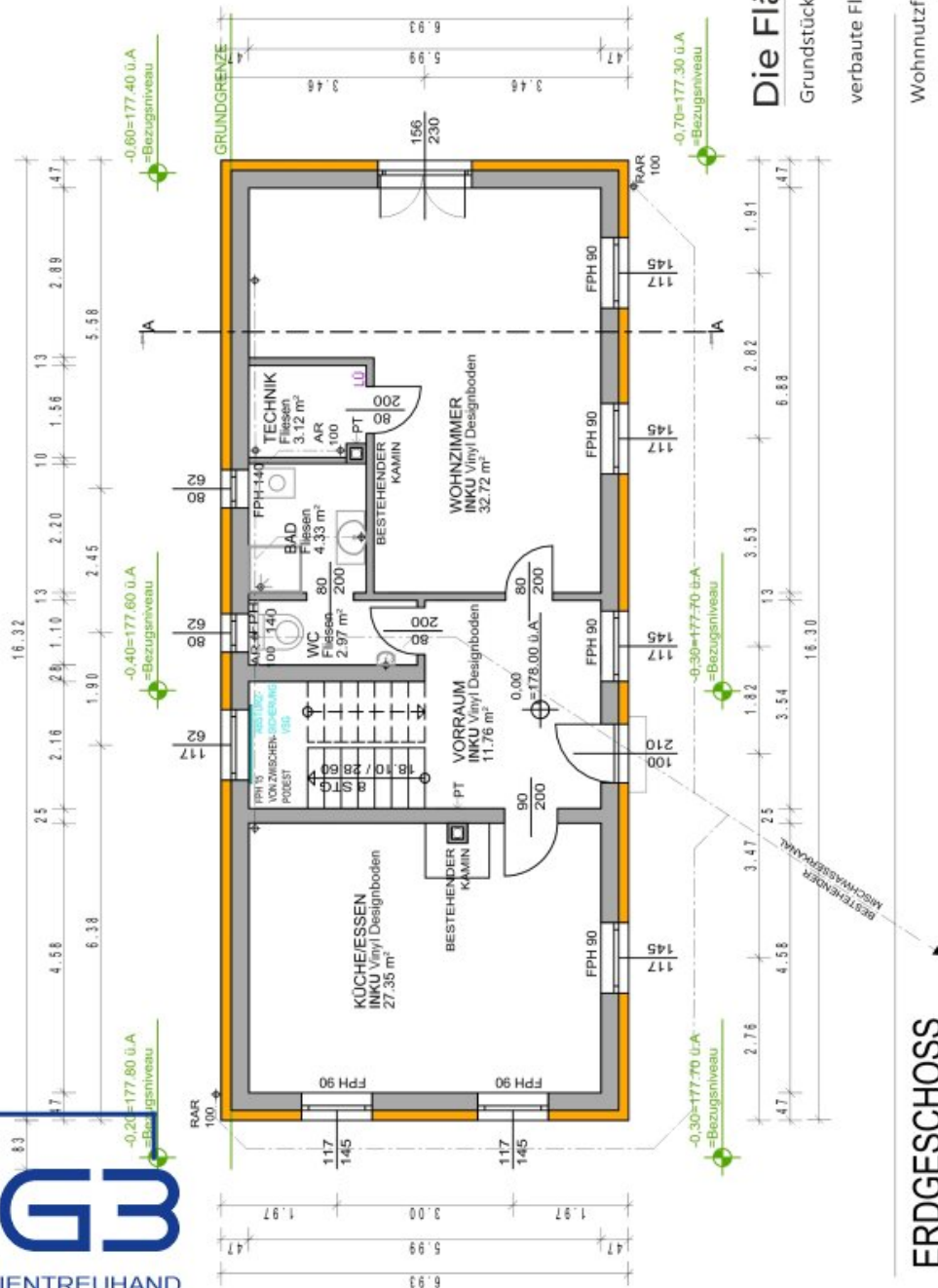












Die Flächen

Grundstücksgröße: ca. 708 m²

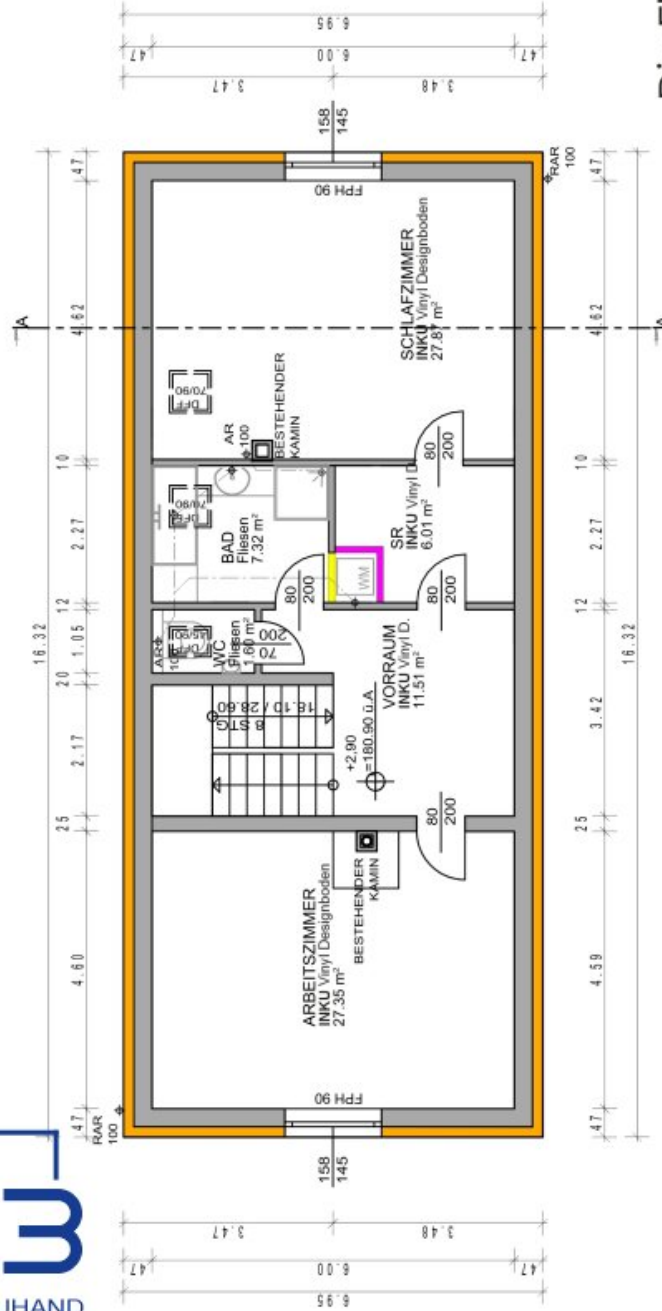
verbaute Fläche WOHNHAUS: 113,06 m²
(ca. 16%)

Wohnnutzfläche EG: 82,25 m²

Wohnnutzfläche DG: 81,66 m²

Wohnnutzfläche GESAMT: 163,91 m²

ERDGESCHOSS



Die Flächen

Grundstücksgröße:	ca. 708 m²
verbaute Fläche WOHNHAUS:	113,06 m² (ca. 16%)
Wohnnutzfläche EG:	82,25 m²
Wohnnutzfläche DG:	81,66 m²
Wohnnutzfläche GESAMT:	163,91 m²

DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Viel Platz für Familie, Wohnen und Arbeiten – mit großem Garten und moderner Haustechnik

Ein Zuhause soll nicht nur gut aussehen. **Es soll im Alltag funktionieren.**

Dieses großzügige Einfamilienhaus in **Ebersdorf an der Zaya bei Mistelbach** verbindet viel Wohnraum, einen großen Garten und zeitgemäße Haustechnik mit einer ruhigen Lage im Weinviertel. Auf rund **164 m² Wohnfläche** stehen Ihnen **vier großzügige Zimmer** zur Verfügung. Das Grundstück umfasst rund **702 m²** und bietet viel Platz zum Wohnen, Entspannen, Spielen und für schöne Stunden im eigenen Garten. Das Haus wurde umfassend modernisiert und ist **sofort beziehbar**. Wer keine Baustelle sucht, sondern ankommen und sein neues Zuhause genießen möchte, findet hier besonders interessante Voraussetzungen.

Großzügig wohnen

Die **vier großen Zimmer** lassen sich flexibel nutzen – als Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Besonders angenehm für Familien sind die **zwei Badezimmer** – eines mit Badewanne, das andere mit Dusche – sowie **zwei WCs**. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein freundliches Wohngefühl. Auch das Dachgeschoss bietet viel Platz und eignet sich hervorragend zum **Arbeiten, Wohnen oder als eigener Rückzugsbereich**.

Ein Garten, den man wirklich nutzen kann

Rund um das Haus erwartet Sie ein **großzügiger Garten mit rund 595 m² Gartenfläche**. Die sonnige Terrasse bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Nachmittage oder einen gemütlichen Abend mit Familie und Freunden. Für Kinder gibt es viel Platz zum Spielen und für Gartenliebhaber zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Eine automatische **Rain-Bird-Bewässerungsanlage** erleichtert die Gartenpflege und kann bequem per Smartphone gesteuert werden.

Moderne Technik bereits vorhanden

Auch technisch wurde bereits viel investiert. Eine **10-kWp-Photovoltaikanlage** erzeugt eigenen Strom und unterstützt eine zeitgemäße und energieeffiziente Nutzung des Hauses. Beheizt wird das Haus über eine **LG THERMA V Luft-Wasser-Wärmepumpe** in Verbindung mit einer **Fußbodenheizung**. Die Wärmepumpe kann zusätzlich im Sommer zur Kühlung der Räume genutzt werden. Ein **Glasfaseranschluss bis ins Haus** bietet beste Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und moderne digitale Anwendungen. Damit verbindet das Haus

großzügiges Wohnen mit einer modernen Haustechnik, bei der wesentliche Investitionen bereits erfolgt sind.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

ca. 164 m² Wohnfläche

ca. 702 m² Grundstücksfläche

ca. 595 m² Gartenfläche

4 großzügige Zimmer

2 Badezimmer

2 WCs

2 Stellplätze

10-kWp-Photovoltaikanlage

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Fußbodenheizung

Glasfaseranschluss bis ins Haus

automatische Gartenbewässerung

sofort beziehbar

Ruhig wohnen – und trotzdem gut erreichbar

Ebersdorf an der Zaya liegt im Weinviertel, nur wenige Fahrminuten von **Wilfersdorf und Mistelbach** entfernt. Hier wohnt man ruhig und ländlich, umgeben von Feldern, Grün und der typischen Landschaft des Weinviertels. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Autobahnanschluss ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Diese Lage eignet sich besonders für Menschen, die bewusst etwas außerhalb wohnen möchten und dafür **mehr Platz, Ruhe und einen eigenen Garten** suchen.

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 <3.000m

Apotheke <8.000m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <5.500m

Post <8.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap