

## **IHR NEUES ZUHAUSE: Charmantes Einfamilienhaus mit 8m Pool, 25m<sup>2</sup> Terrasse und viel Platz**



Poolansicht Garten KI-generiert

**Objektnummer: 7939/2300163108**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2601 Eggendorf               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1989                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 118,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 242,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Keller:</b>                       | 101,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 268,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 3,96                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 470.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 100,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



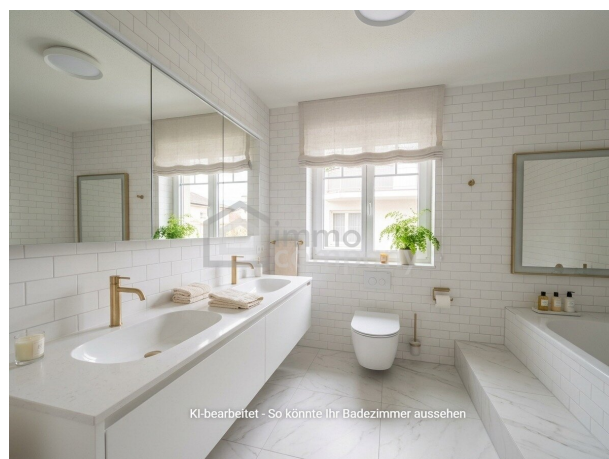
**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH













*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses **1989 fertiggestellten**, charmanten und ruhig gelegenen Einfamilienhaus **auf ca. 570m<sup>2</sup> Eigengrund** und einer **Wohnfläche von ca. 118m<sup>2</sup>** und **zusätzlichen ca. 101m<sup>2</sup>** im ausgebauten Keller sowie **ca. 40m<sup>2</sup> weiterer Nutzfläche**.

Ein **schönes Highlight** stellt die **ca. 25m<sup>2</sup> große südseitige Terrasse** mit Blick in den Garten sowie der **8m lange Pool** mit modular verschiebbarer Überdachung, dar.

Das Haus verfügt über eine Einfahrt und bietet für 2 Autos einen Stellplatz, andererseits natürlich auch eine praktische Zufahrt für größere Gartenarbeiten.

Es verfügt auch seit 1999 über einen **Wärmeschutz**, sowie **Kunststoffenster** und das **Dach wurde erneuert** und mit **einer Dämmung** ausgestattet.

Die 6.000l Ölheizung (derzeit mit 2.000l befüllt - ausreichend für etwa 1 Jahr) und Warmwasserspeicher wurden vor wenigen Jahren erneuert.

### RAUMAUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Vorraum mit Ausgang auf die Terrasse
- Badezimmer mit Wanne, Toilette, Doppelwaschbecken und Fenster
- Großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Küche mit Essplatz

- Büro/Schlafzimmer

## **OBERGESCHOSS:**

- Flur
- großes Schlafzimmer
- Kinderzimmer

## **BEHEIZBARES KELLERGECHOSS:**

- Großer Hobbyraum
- Flur mit Ausgang auf eine eigene Terrasse und Aufgang in den Garten
- Geräumiger Nassbereich mit Dusche und Fenster
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Waschküche
- Technik- und Heizraum

- Werkstatt

**Die Lage** ist als gut zu bezeichnen:

Billa: ca. 5 Minuten mit dem Auto

Kindergarten: ca. 5 Minuten zu Fuß

Volksschule: ca. 5 Minuten mit dem Auto

Bus: ca. 5 Minuten zu Fuß

Bahnhof Sollenau mit nahegelegenen Park&Ride: ca. 7 Minuten mit dem Auto

Sollenau: ca. 6 Minuten mit dem Auto

Wien: ca. 30 Minuten mit dem Auto

**Zusammengefasst wird kann dies die Möglichkeit für Sie und Ihre Familie sein, ein fantastisches neues Zuhause zu werden.**

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne die Pläne sowie weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen das Haus nicht selbst bewohnen um es zu lieben, gerne unterstützen wir Sie

auch bei der Vermietung.

Alexandra Urban

Tel: 0699 / 184 100 10

E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap