

Großzügiges Familienhaus mit Pool auf 1.140 m² – viel Platz, viel Potenzial



Objektnummer: 8230/261

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Eggendorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	173,00 m²
Nutzfläche:	337,50 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	95,50 m²
Heizwärmebedarf:	E 148,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,72
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

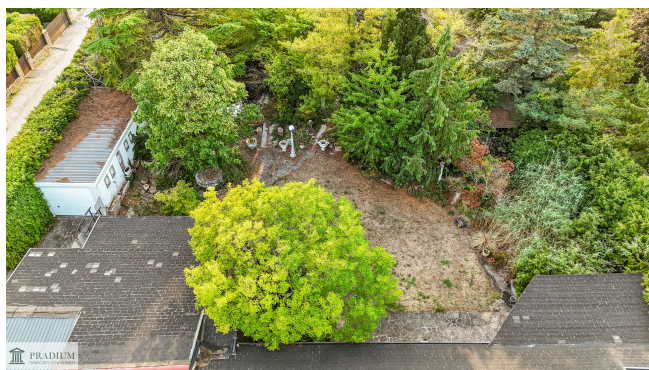


















Objektbeschreibung

1. Beschreibung

Wer viel Platz sucht, wird hier fündig: Dieses großzügige Einfamilienhaus liegt in absoluter Ruhelage von Eggendorf auf einem herrlichen, rund 1.140 m² großen Grundstück – mit Pool, drei Stellplätzen (Doppel- und Einzelgarage) und einem weitläufigen Garten mit Grünblick.

Bereits der Eingangsbereich empfängt mit einem großzügigen Vorraum. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem hellen Wohnzimmer mit Panoramafenstern zum Garten sowie einem zweiten, offen gestalteten Wohn-Ess-Bereich, der direkt an die Küche anschließt und Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 44 m²) und zum Pool bietet. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Bidet und WC sowie eine separate Duschkabine runden das geräumige Erdgeschoss ab. Ein Highlight hier ist die Sauna die ca. für drei Personen gut geeignet ist.

Über einen zweiten Eingangsbereich gelangt man ins Obergeschoss – mit Vorraum, einem großzügigen (aktuell als Ankleide genutzten) Zimmer, zwei Schlafzimmern mit Balkon bzw. Terrasse und schöner Aussicht sowie einem weiteren Badezimmer. Ein drittes Schlafzimmer ließe sich hier vermutlich einfach schaffen – die Räume sind veränderbar, das Haus ist damit ideal für Familien oder als WG geeignet. Außerdem verfügt das Gebäude über einen schönen Kamin für gemütliche Stunden im Winter.

Das großzügige Kellergeschoss (ca. 96 m²) bietet zusätzlichen Raum mit mehreren Aufenthalts- und Lagerräumen – ideal für Hobby, Fitness oder Vorräte. Im Garten sorgen ein kleines Biotop und ein Gartenschuppen für zusätzliches Flair.

Wichtiger Hinweis: Das Haus ist in der Realität tatsächlich etwas größer und weicht in Teilen von den vorliegenden Plänen ab – es bietet also noch mehr Platz, als die Planunterlagen vermuten lassen.

2. Zustand

Das Haus stammt aus dem Baujahr 1974 und ist in solider Massivbauweise (Ziegel) errichtet. Es präsentiert sich als **Sanierungsobjekt**: Seit der Errichtung wurde nur wenig renoviert, weshalb eine umfassende Sanierung einzuplanen ist. Genau darin liegt die Chance – der Käufer kann das Haus nach seinen eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten.

Die Substanz und der Grundriss sind vielversprechend: enorm viel Raum, großzügige Terrasse, Pool und ein weitläufiger Garten. Die Küche wurde vor einigen Jahren (um 1995/2000) erneuert und ist noch in brauchbarem Zustand, jedoch nicht mehr ganz zeitgemäß.

Zur Haustechnik: Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung mit einer älteren Ölheizung. Diese ist laut Eignetümer funktionsfähig und in Betrieb, altersbedingt jedoch bereits sichtbar in die Jahre gekommen. Der Energieausweis weist einen HWB von 148,1 kWh/m²a (Klasse E) aus.

Das Objekt ist vollerschlossen und ab sofort verfügbar. Gerne unterstützen wir Sie bei der Einschätzung der Sanierungskosten und stellen den Kontakt zu erfahrenen Professionisten her.

3. Lage

Eggendorf ist eine wachsende, familienfreundliche Gemeinde mit rund 5.100 Einwohnern im Bezirk Wiener Neustadt, im nördlichen Steinfeld gelegen. Die Tannengasse befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung, die von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und angenehmer Nachbarschaft geprägt ist – ein ideales Umfeld für Familien und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermarkt, Bäckerei, Bank, Post, Ärzte, Kindergarten und Schule sind in wenigen Minuten – teils fußläufig – erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen Sport- und Grünflächen sowie der nahe Wiener Neustädter Kanal, entlang dessen ein Abschnitt des Radwegs EuroVelo 9 verläuft.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Über die Wiener Neustädter Straße (B17) und die Leitha Straße (B60) ist Eggendorf bestens angebunden, mit raschem Zugang zur Süd Autobahn A2 und zur Südost Autobahn A3. Wiener Neustadt ist in rund 15 Fahrminuten erreichbar, und dank der guten Anbindung sind auch Wien und der Flughafen Wien-Schwechat bequem erreichbar – ideal für Pendler. Der nächste Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe.

Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, sehr guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit macht Eggendorf zu einem gefragten und lebenswerten Wohnstandort.

4. Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind

absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap