

**Moderner 4-Zimmer-Bungalow mit Terrasse, Pool und
Garage – sofort bezugsfertig!**



Straßenseite

Objektnummer: 17146

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Eggendorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m²
Nutzfläche:	136,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	420,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH



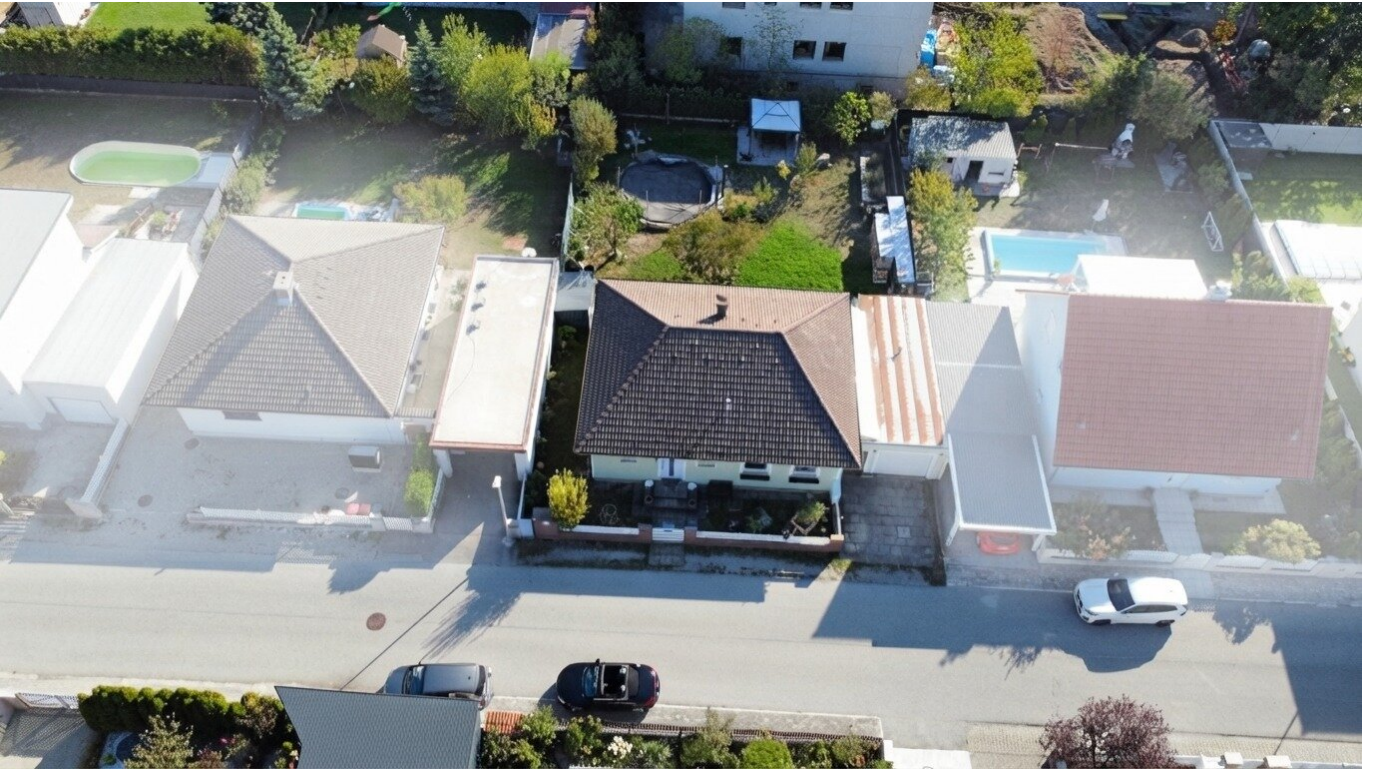


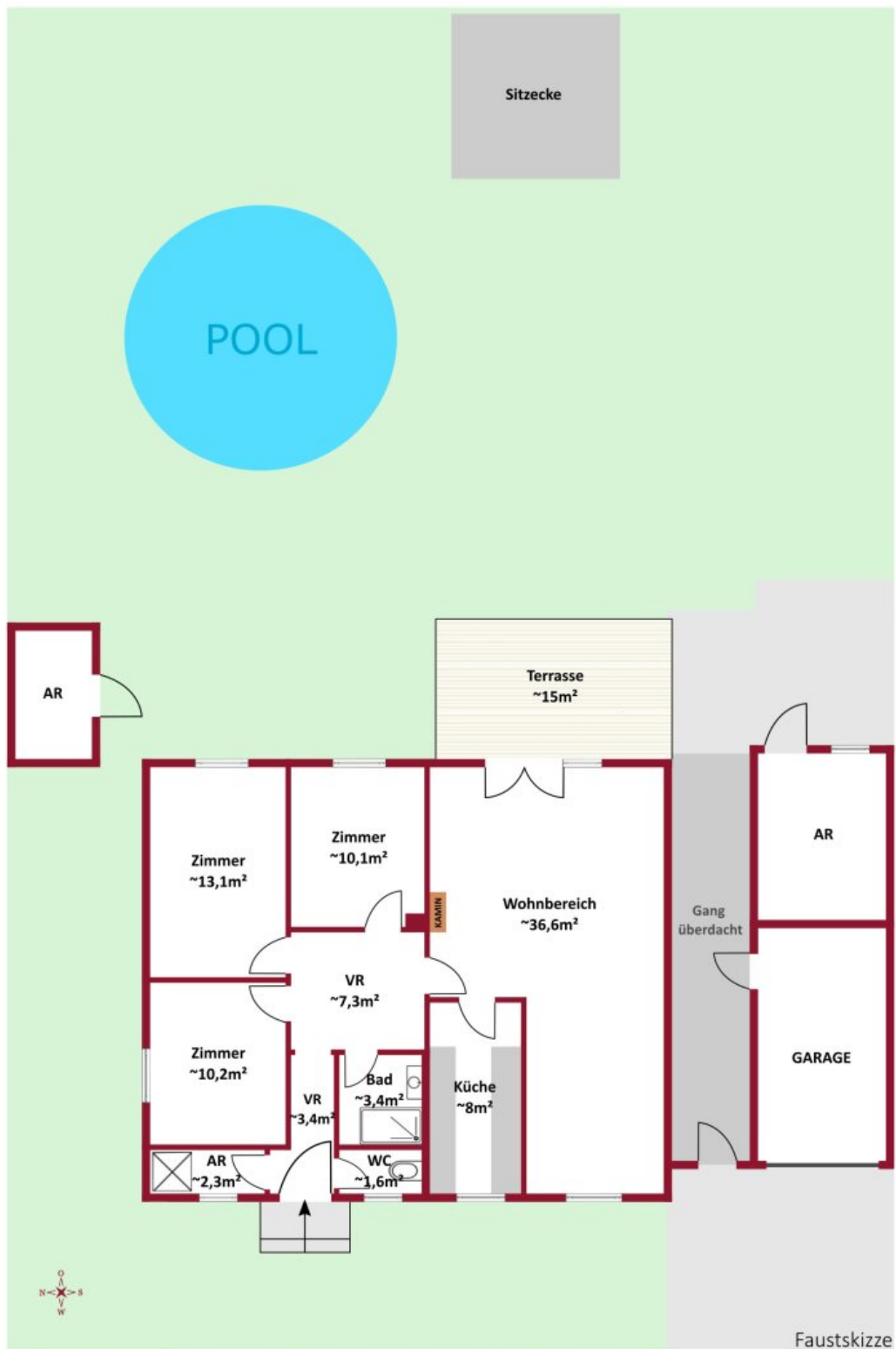


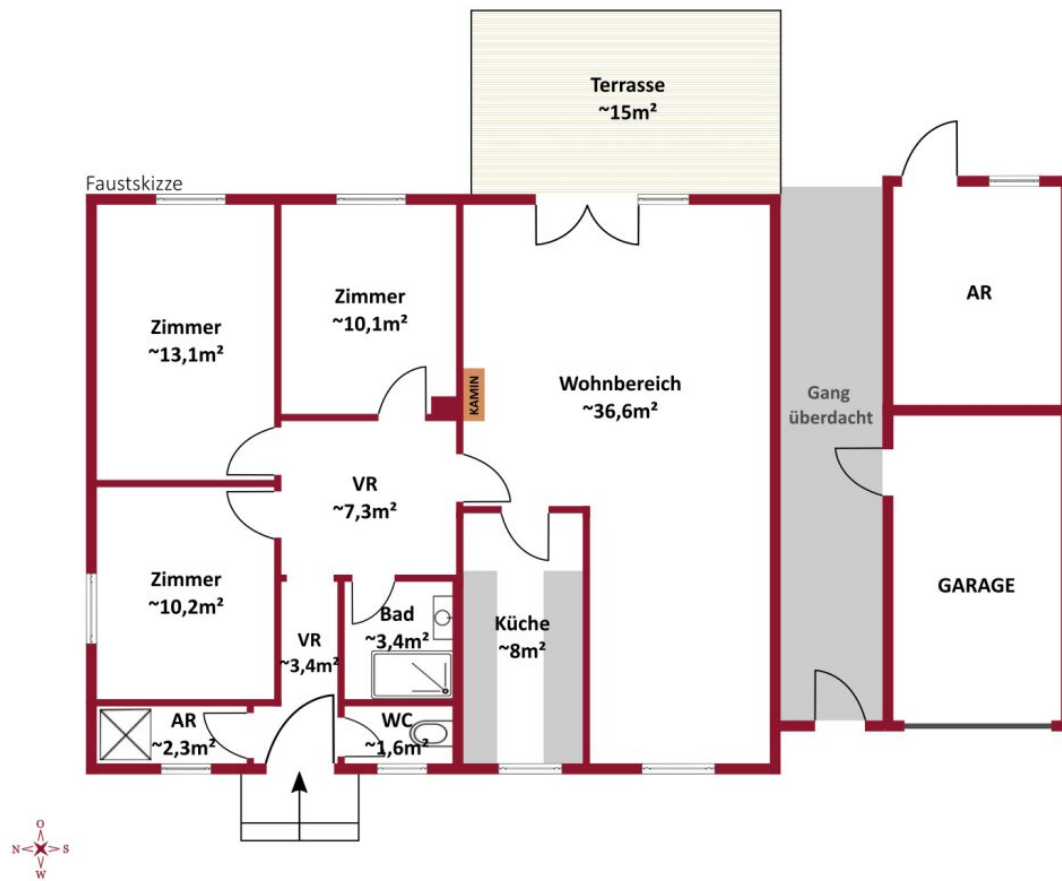












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Eggendorf, Niederösterreich! Dieses 2017 grundsanierte Einfamilienhaus bietet auf 96 m² Wohnfläche (plus Terrasse, Garage und Nebenräume) genau den Raum, den Sie und Ihre Familie benötigen. Mit insgesamt 4 Zimmern besticht dieses Zuhause durch seine durchdachte Raumaufteilung und lädt zum Wohlfühlen und Entspannen ein.

Sie betreten das Haus über ein geräumiges Vorzimmer, von wo aus Sie sämtliche Zimmer (10m² , 13m² , 10 m²), das Badezimmer, den Abstellraum und das separate WC erreichen. Von hier aus gelangen Sie auch in den äußerst großzügigen Wohnraum (36 m²) mit Kaminofen, Essplatz und Theke und zur daneben liegenden Küche (8 m²). Die Terrasse wurde umbaut, die provisorischen Sichtschutzwände werden aber von den Eigentümern vor der Übergabe noch entfernt und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt, damit Sie sich auf der Terrasse wieder sonnen können (Markise ist vorhanden). Nebenan ist die Pooltechnik für Ihren Swimmingpool untergebracht und ein Gartenhaus sowie ein weiterer Abstellraum dienen als Kellerersatz.

Zusätzliche Sitzplätze im Garten, ein Hochbeet und Obstbäume ermöglichen Gartenfreunden und Familien, die Entspannung und Ruhe suchen, zu jeder Tageszeit gemütliche Plätze und Möglichkeiten, bei der Gartenarbeit zu relaxen.

Das Haus ist bereits ab 15.12. bezugsfertig und Weihnachten können Sie schon in den eigenen vier Wänden feiern!

Die neue Einbauküche ist perfekt ausgestattet und macht das Kochen zum Vergnügen. Das helle Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht und für eine freundliche Atmosphäre sorgt. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die ideal ist, um sonnige Stunden im Freien zu genießen oder gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie zu veranstalten.

Für Ihr Fahrzeug steht eine praktische Garage mit elektrischem Garagentor zur Verfügung, die neben dem Schutz vor Witterung auch zusätzlichen Stauraum bietet. Ein weiterer Abstellraum sorgt dafür, dass Ordnung und Übersicht in Ihrem neuen Zuhause jederzeit gewährleistet sind. Vor der Garage wäre auch noch für ein zweites Fahrzeug Platz.

Der eigene Swimmingpool im Garten (Stahlwandpool aus 2019) verspricht erfrischende Momente an warmen Tagen – ein echter Luxus, der Ihren Sommer perfekt macht.

Haustechnik/Sanierungen: Die Heizung erfolgt komfortabel mittels Gas-Brennwertgerätes, was für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt. (2017 neu eingebaut). Die Böden wurden 2017/2025 erneuert, die Fenster 2017 ausgetauscht (Scheibentausch und Ergänzung der Außenrollos). Die Elektrik wurde 2017 komplett erneuert und 2020 mit einer Smart Home

Steuerung ergänzt.

Bad, WC, der Kamin, die Eingangstüre, die Einbauküche, die Fassade und ein Klimagerät wurden ebenfalls zwischen 2017 und 2025 neu eingebaut bzw. grundsaniert.

Lage: Durch die Schnellbahnstationen Felixdorf und Theresienfeld (jede nur rund 8 Minuten mit dem Rad entfernt) haben Sie eine großartige Verbindung nach Wien.

Kindergarten und Volksschule sind direkt in der Siedlung, ca. zehn Gehminuten entfernt. Die Bushaltestelle ist nur 3 Gehminuten entfernt. In wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Lidl) und ein Einkaufszentrum.

Eggendorf im Steinfeld ist Teil des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und grenzt an Wiener Neustadt. Als Zuzugsgemeinde sehr beliebt, ist Eggendorf/Theresienfeld ein Zuhause besonders für junge Familien geworden. Alt und Jung trifft sich im Ort, abwechslungsreiche Veranstaltungen und tolle Angebote der Vereine, Wirtschaftstreibenden und Co. Hier begegnen sich Menschen jeden Alters und bilden zusammen ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt.

Genuss-Radeln an verschiedenen Radwegen (z.B. entlang des Piestingtal-Radweges oder am Wiener Neustädter Kanal), Baden in der Aqua Nova, Shoppen im Fischapark- Ihre Unternehmungen in der Freizeit sind keine Grenzen gesetzt!

Die Siedlung Maria Theresia liegt am Stadtrand von Wiener Neustadt, grenzt unmittelbar an Sollenau und Felixdorf und ist ein ruhiger, gemütlicher Ort zum Leben. Sie besteht hauptsächlich aus kleinen Häusern mit Gärten, in denen Blumen wachsen und Kinder spielen. Die Gegend ist ruhig, es gibt wenig Verkehr, und rundherum ist viel Grün. Bäume spenden Schatten, Vögel zwitschern, und manchmal riecht es nach frisch gemähtem Gras. Es ist ein Ort, an dem man gut zur Ruhe kommen kann – ideal für Familien, ältere Menschen oder alle, die es gerne etwas langsamer und friedlicher haben.

Obwohl die Stadt nicht weit weg ist, fühlt sich die Siedlung fast wie ein kleines Dorf an. Man lebt hier nah an der Natur, aber hat trotzdem alles, was man braucht, in Reichweite.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und den Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

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 <4.500m

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