Sofort bezugsfertig, niedrige Betriebskosten!
4-Zimmer-Bungalow mit Pool und Garage



Wohnzimmer Richtung Westen

Objektnummer: 17146

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

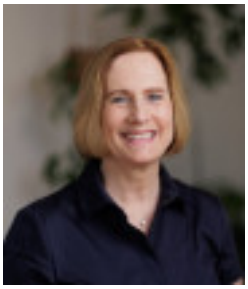
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Eggendorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 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:	375.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH


48
BEWARE OF DOG









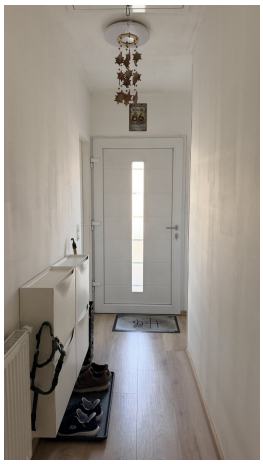






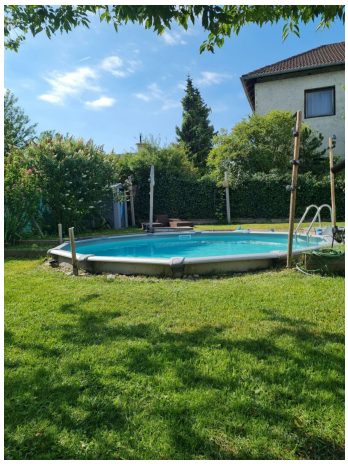


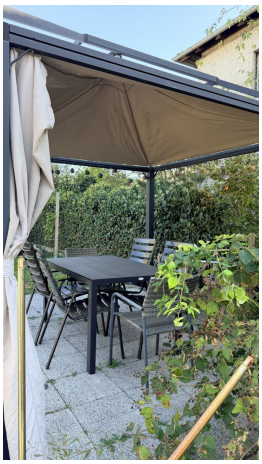

Vaillant







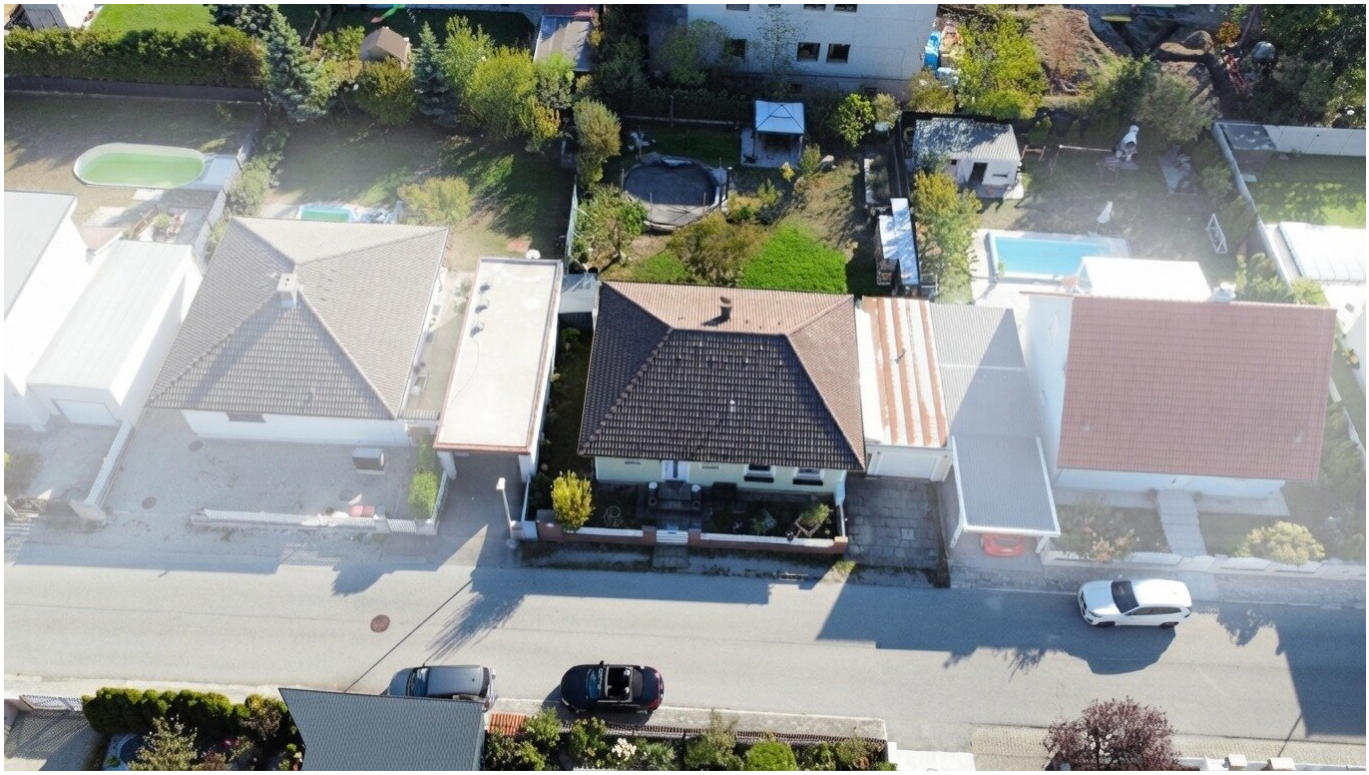




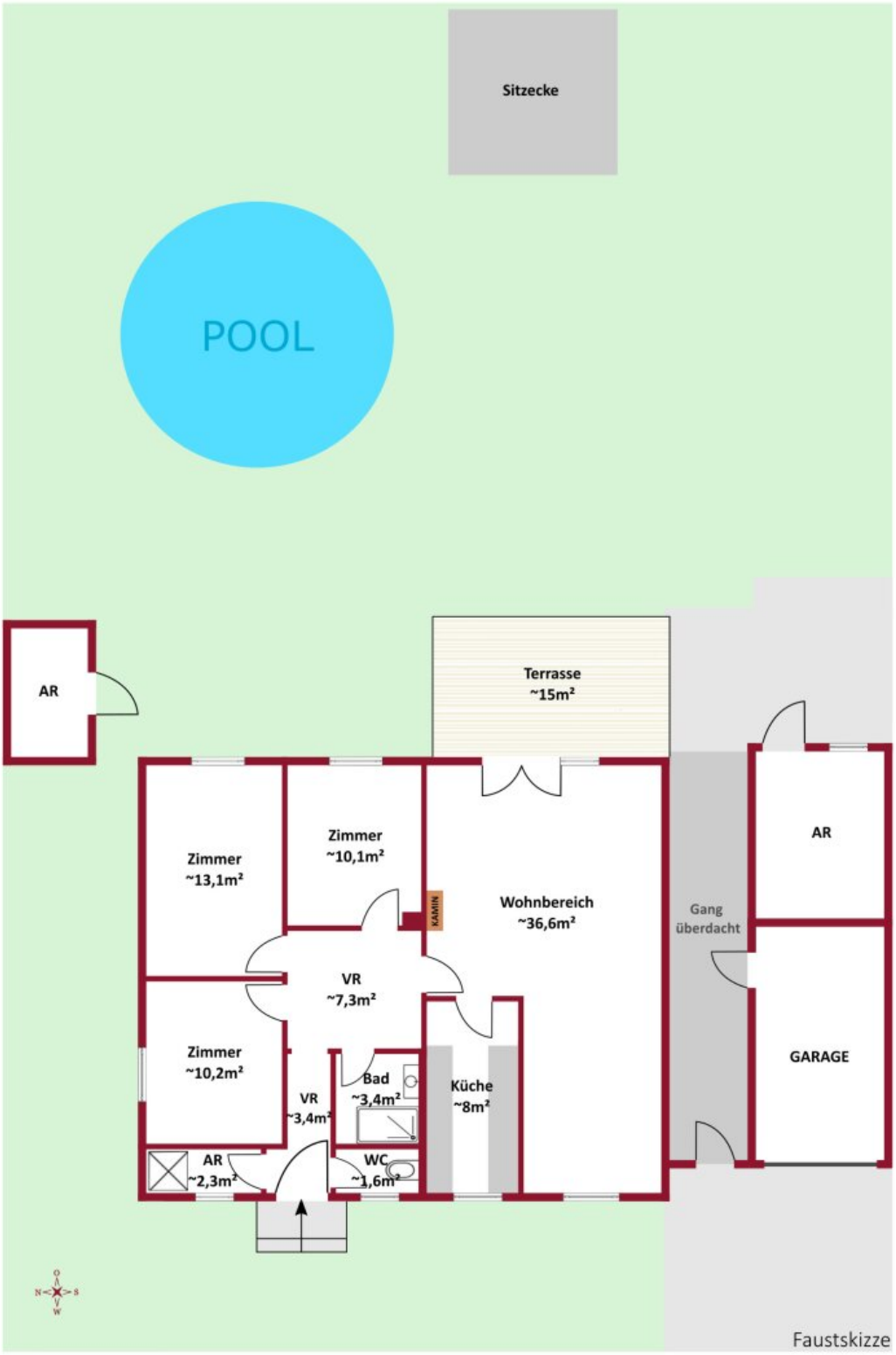


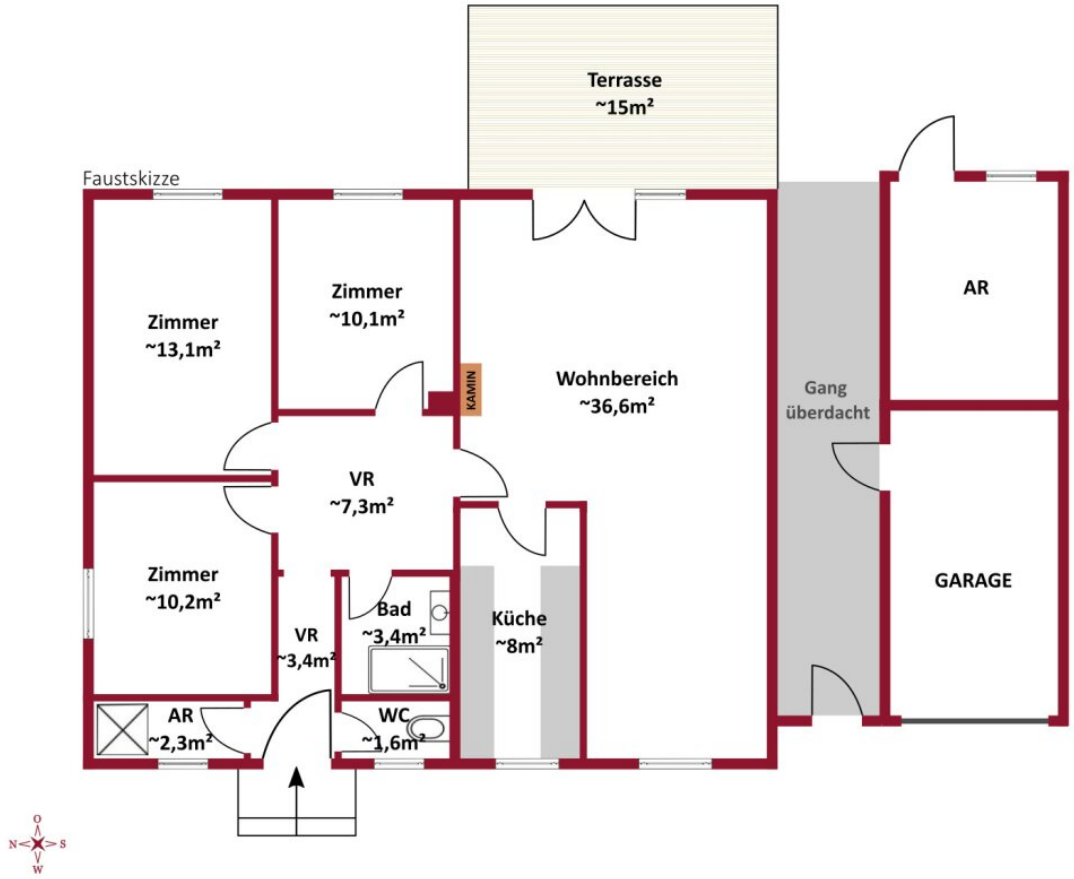









Sitzecke
POOL
AR
Terrasse
~15m²
Zimmer
~13,1m²
Zimmer
~10,1m²
KAMIN
Wohnbereich
~36,6m²
Gang
überdacht
AR
VR
~7,3m²
Zimmer
~10,2m²
Bad
~3,4m²
VR
~3,4m²
Küche
~8m²
GARAGE
AR
~2,3m²
WC
~1,6m²
O
N
S
W
Faustskizze


Faustskizze
Terrasse
~15m²
Zimmer
~13,1m²
Zimmer
~10,1m²
KAMIN
Wohnbereich
~36,6m²
Gang
überdacht
AR
VR
~7,3m²
Zimmer
~10,2m²
Bad
~3,4m²
Küche
~8m²
GARAGE
VR
~3,4m²
AR
~2,3m²
WC
~1,6m²
O
N
S
W

Objektbeschreibung

Dieses Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung (Großer Wohnbereich plus drei weitere Zimmer) und den Topmodernen Zustand. Durch die Grundsanierung 2017 müssen Sie keine weiteren Investitionen tätigen und können schon zu Weihnachten einziehen.

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 großzügigen Wohnraum (36 m²) mit Kaminofen, Essplatz und Theke und zur daneben liegenden Küche (8 m²). Auf der Terrasse können Sie sich herrlich sonnen und den Blick in den Garten genießen. (Markise ist vorhanden).

Der Swimmingpool (Stahlbecken) wurde 2019 errichtet und lässt Sie die Hitzetage schon im nächsten Sommer entspannt erleben. Ein Gartenhaus sowie ein weiterer Abstellraum (6 m²) erweitern die Wohnfläche und dienen als Kellerersatz.

Zusätzliche Sitzplätze im Garten, ein Hochbeet und Obstbäume ermöglichen Gartenfreuden jeder Art! Familien, die Entspannung und Ruhe suchen, werden hier fündig.

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. Der eigene Swimmingpool ist ein echter Luxus, der Ihren Sommer perfekt macht.

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.

Haustechnik/Sanierungen: Die Heizung erfolgt komfortabel mittels Gas-Brennwertgerätes (2017), was mit nur 14.000kWh/Jahr Verbrauch für niedrige Betriebskosten sorgt. 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 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.

Dieser Teil von Eggendorf ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu Sollenau und Felixdorf und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Südbahn und B17 und Südautobahn. Als Zuzugsgemeinde sehr beliebt, ist Eggendorf 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- Ihren Unternehmungen in der Freizeit sind keine Grenzen gesetzt!

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

Alexander Ringsmuth Immobilien

http://www.ringsmuth.at/

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <4.500m
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