Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage in Ebreichsdorf



Objektnummer: 901

Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	217,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	407.000,00 €

Provisionsangabe:

14.652,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Hollub

NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem **Baujahr 1971** in ruhiger Siedlungslage von **Ebreichsdorf**.

Das Haus befindet sich auf einem **ca. 609 m² großen Grundstück** und verfügt über Keller, Erdgeschoss und ein Obergeschoss. **Bereits 1997 wurden wichtige Maßnahmen an der Gebäudehülle durchgeführt: Die Dacheindeckung wurde erneuert und ein Vollwärmeschutz angebracht.** Damit wurden wesentliche Bereiche des Hauses bereits entsprechend aufgewertet.

Raumaufteilung

Das **Erdgeschoss** bietet:

Windfang, Vorraum, Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster sowie ein separates WC mit Fenster. Über das Stiegenhaus gelangt man in den Keller und in das Obergeschoss.

Das **Obergeschoss** stellt ein besonderes Potenzial dieser Immobilie dar. Mit rund **80 m² zusätzlicher Fläche** besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Raum nach den eigenen Wünschen auszubauen.

Der **Keller mit ca. 80 m²** bietet zusätzliche Nutz- und Stauraumflächen und verfügt über einen separaten Außenzugang.

Ausstattung

Das Haus ist gepflegt und grundsätzlich gut erhalten, bietet jedoch **Modernisierungspotenzial**.

Zur Ausstattung gehören:

- Öl-Zentralheizung mit einem ca. 5.000-Liter-Öltank
- sanierter Doppelkamin
- Dacheindeckung: 1997 erneuert
- Vollwärmeschutz: 1997 ausgeführt
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden

- Echtholzparkett, Laminat und Fliesen
- Wasserleitungsanschluss im Haus
- Brunnen am Grundstück

Garten & Grundstück

Das **ca. 609 m² große Grundstück** verfügt über einen **süd-westseitig ausgerichteten Garten** und bietet ausreichend Platz für Erholung, Familie und Freizeit.

Eine **Gartenhütte** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der vorhandene Brunnen bietet eine weitere praktische Nutzungsmöglichkeit für den Garten.

Kurz zusammengefasst

Baujahr: 1971

Grundstück: ca. 609 m²

Erdgeschoss: ca. 80 m²

Obergeschoss: ca. 80 m², noch auszubauen

Keller: ca. 80 m², mit Außenzugang

Garten: süd-westseitig

Heizung: Öl-Zentralheizung

Fenster: Kunststoff, doppelt verglast, mit Außenrollläden

Zustand: gepflegt, modernisierungsbedürftig

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem **gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand** und bietet die Kombination aus **ruhiger Wohnlage, großzügigem Grundstück, bestehender Wohnfläche und zusätzlichem Ausbaupotenzial**.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehe ich Ihnen für Fragen zur Wohnung zur Verfügung und freue mich, Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung persönlich präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap