

# **Einfamilienhaus zum Kauf! Absolute Ruhelage - Natur! 5 Zimmer, Terrasse und Garten, Garage und Carport**



**Objektnummer: 3671**

**Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2130 Eibesthal
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,47 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	481,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Alfred Xaver Kiesling**

Alfred X. Kiesling - Immobilien  
Migschitzgasse 9  
1230 Wien

T 0664 16 45 458  
H + 43 664 16 45 45 8

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





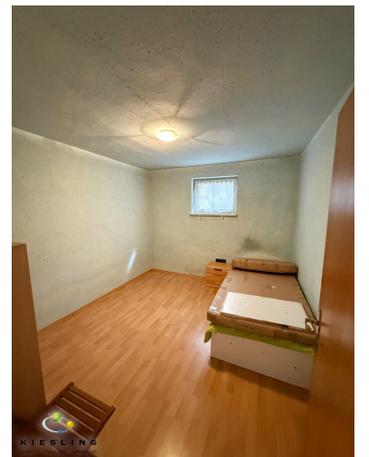




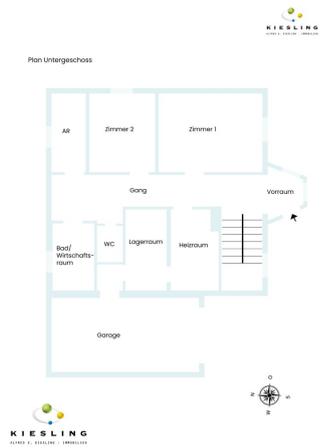




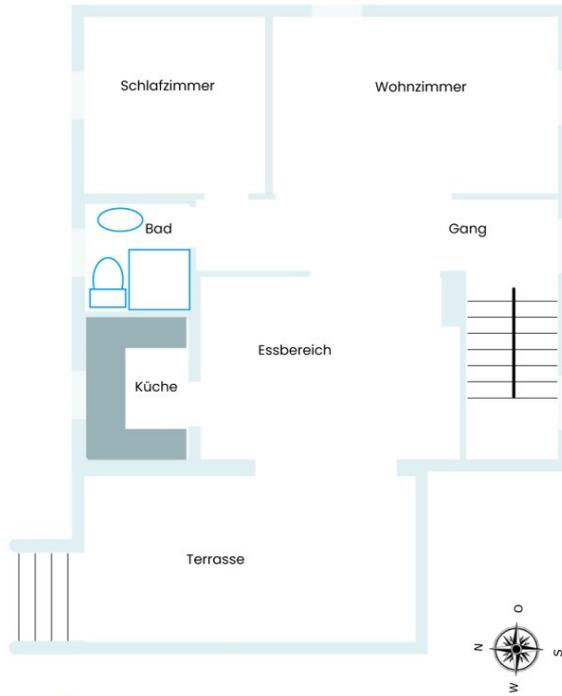




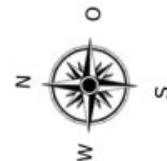
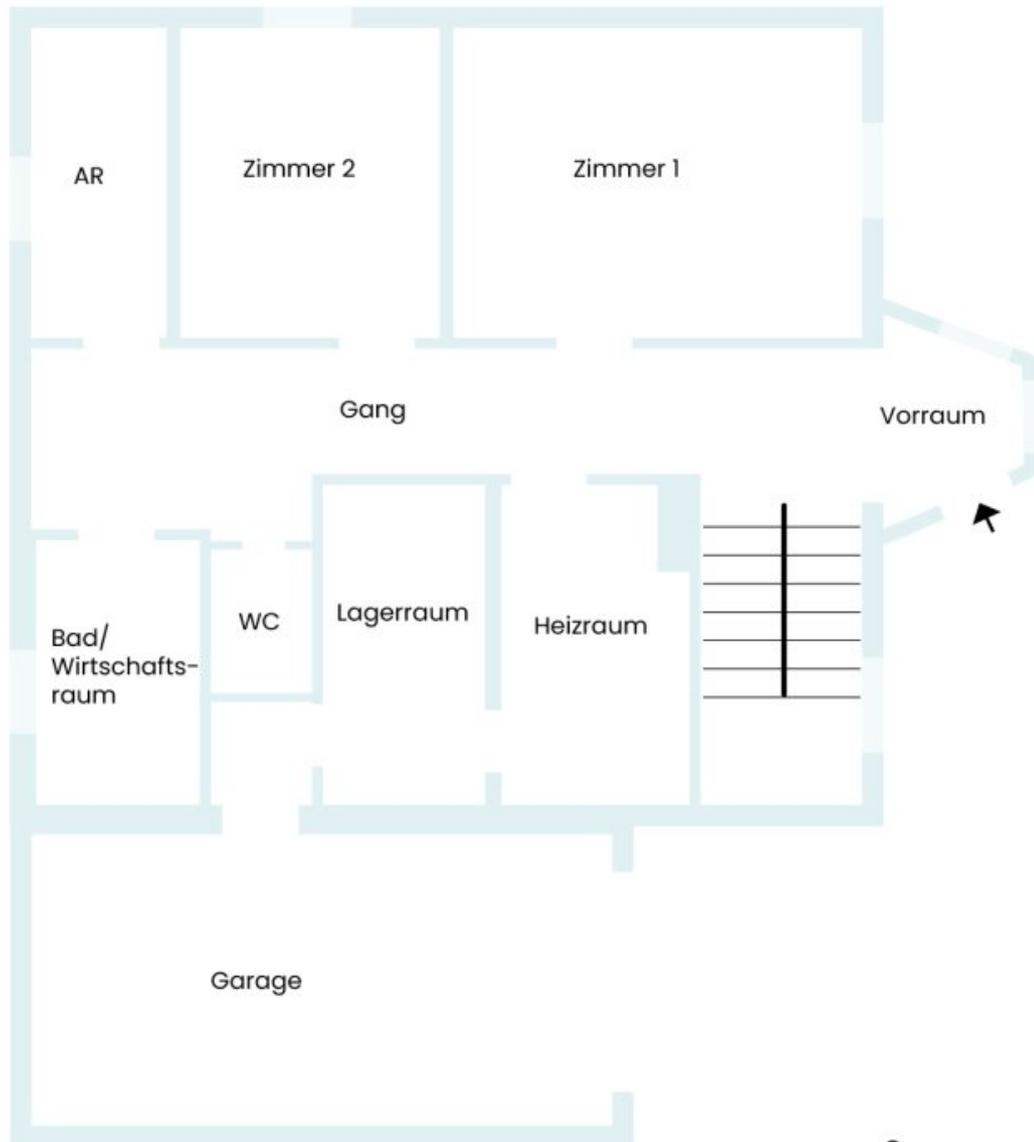




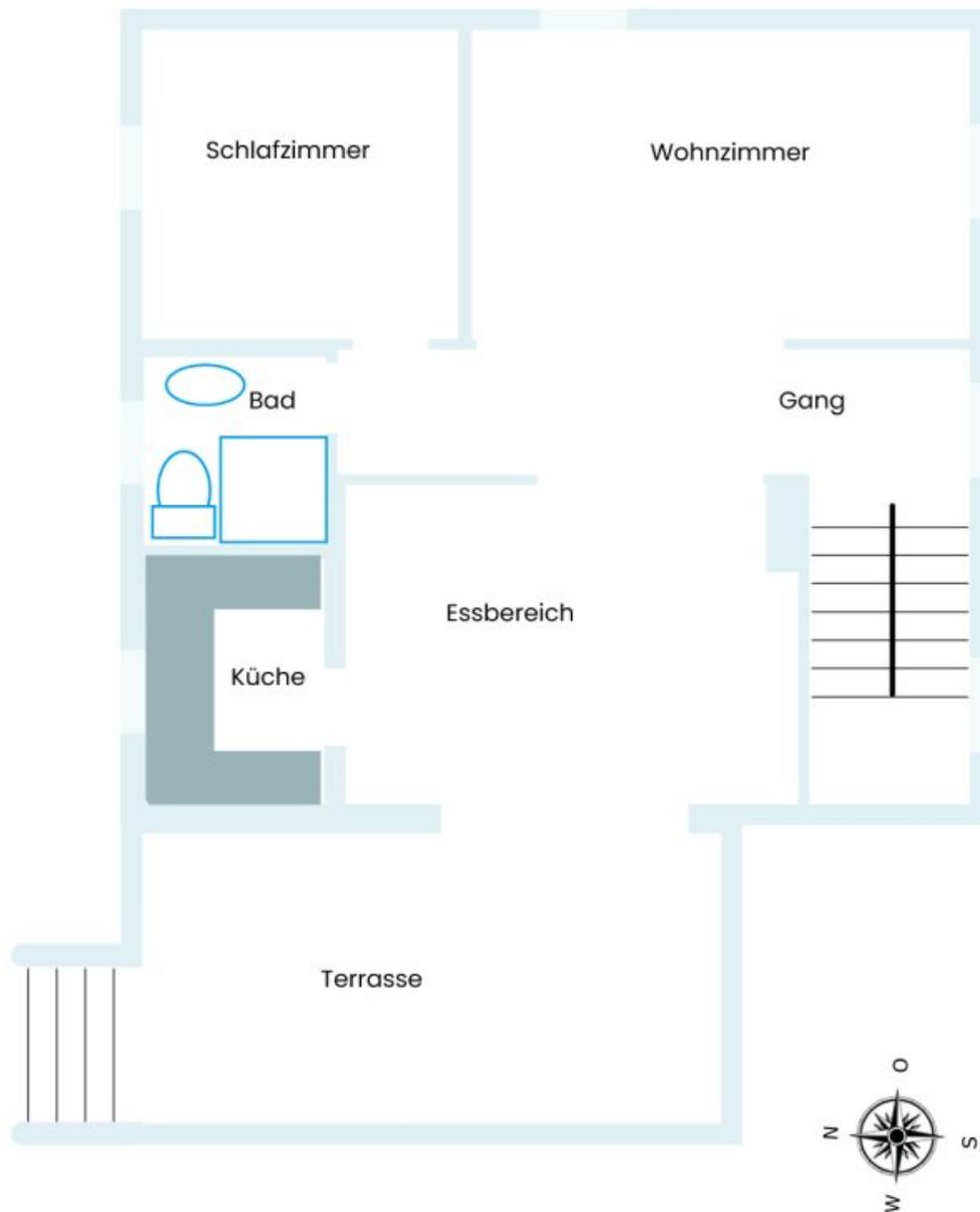
Plan Obergeschoss



Plan Untergeschoss



Plan Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Ihr Traumhaus in Niederösterreich, in Eibesthal, steht **ab sofort zum Kauf!**

**Wir bitten Sie um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE, aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, welche wir zu 100% einhalten, bitten wir um eine Anfrage über den Anfragebutton. Bitte keine Anrufe! Wir danken für Ihr Verständnis.**

Das **Einfamilienhaus in Grünruhelage** verfügt über mit Terrasse, Garten, Pool. Carport und Garage.

Es ist folgendermaßen aufgeteilt:

*Unteres Wohngeschoss*

- Vorraum
- Stiegenaufgang
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Abstellraum/derzeit Waschküche
- Heizraum
- Lagerraum klein
- Lagerraum groß
- Garage
- Garten

*Oberes Wohngeschoss*

- Wohnzimmer
- Küche
- WC mit Handwaschbecken
- Esszimmer mit Ausgang auf die
- Terrasse mit Zugang hinunter in den Garten

- Carport

Das in 1986 erbaute Einfamilienhaus hat eine **Wohnfläche** von 138,48m<sup>2</sup> (lt. SV Gutachten)

Das Carport hat ca 40m<sup>2</sup> und ist groß genug für 2 Autos, sowie weitere Gegenstände zum Unterstellen. Die Garage ist derzeit so, dass sie nicht als solche genutzt werden kann, da es Stufen zu der Garage gibt. Sie dient zur Zeit als Gartenlager und Werkstatt.

Die **Ausrichtung nach Süden** bietet eine ideale Ausrichtung für eine PV Anlage. Derzeit wird mit Feststoff, Holz und Gas geheizt.

Die Fenster sind bis dato nicht erneuert worden. Die Fassade benötigt eine Erneuerung.

Die Elektrik inklusive Erdung wurde im Jahr **2005** erneuert.

Die vorliegenden Pläne sind vom 22.12.1983 (Einreichplan) un 17.06.1986 (Auswechslungsplan), entsprechen nicht dem Konsens, da teilweise im KG/EG und Obergeschoss Wände entfernt wurden. Es wurde ein Windfang mit einer Terrasse und das Caport errichtet, für welche es keinen Plan und keine Einreichung gibt.

Die **derzeitigen Abgaben pro Quartal** (Müll, Kanal etc) belaufen sich auf rund € 226,00 brutto

**Als Anhaltspunkt:** Die letzte Stromvorschreibung betrug € 91,00/Monat und Gasvorschreibung rd. € 132,00/Monat

Bitte beachten Sie: Das Haus ist derzeit bewohnt. Eine Übergabe kann 1-2 Monate nach Kaufvertragsabschluss erfolgen.

#### **Lagebeschreibung:**

*Die Liegenschaft befindet sich in **absoluter Ruhelage** mit Fernblick (dank Hanglage des Grundstücks). **Ideal für Naturliebhaber:** Spaziergänge, Seele baumeln lassen, Radausflüge, Gassirunden und vieles mehr in der weiten Natur in der Umgebung!  
Ein detailliertes Lageprofil erhalten Sie, sobald Sie die Anfrage gestellt haben.*

Die nächste Autobahnauffahrt ist in nur 5 Minuten zu erreichen.

#### *Öffentliche Verkehrsverbindung:*

Bus: rund 430m

Lokalbahnhof rund 4,7km

#### *Nahversorgung und Infrastruktur:*

Supermarkt, Bäckerei, Drogerie: rd. 4-5km

Bank, Postfiliale: rd. 5km

Trafik rd. 600m

#### *Div. ärztliche Versorgung:*

Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Kinderärzte befinden sich in rd. 5km Entfernung

#### *Schulen & Kinderbetreuung:*

Kindergärten rd. 600m-5km

Volksschule rd. 5km

Restaurants und Lokale befinden sich im Umkreis rund 5-6km

Es ist noch eine Förderung offen, die nicht vorzeitig zurück gezahlt werden kann (ca. 7.000,00 €) hier wird 2 Mal/Jahr eine Vorschreibung von 449,00 € gestellt.

*Als Anhaltspunkt für Sie:*

Die derzeitigen Abgaben pro Quartal (Müll, Kanal etc) belaufen sich auf rund € 225,00 brutto  
Die letzten Vorschreibungen (2025) für Gas und Strom betragen € 91,00/Monat (Strom) und rd. € 132,00/Monat (Gas).

**Bei Kaufvertragsabschluss fallen folgende Kosten an:**

Kaufpreis	298.000,00 €
Eintragungsgebühr	3.278,00 €
Grunderwerbssteuer	10.430,00 €
Provision	10.728,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>322.436,00 €*</b>

*zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung*

Ein Energieausweis wurde übergeben. HWB Klasse G: HWB 274; fGEE Klasse F: 3,41  
Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird. Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <4.000m

Post <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap