

haus ebreichsdorf



Garten 2

Objektnummer: O2100166202

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Gesamtfläche:	221,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	98,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	85,98 €
Heizkosten:	174,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

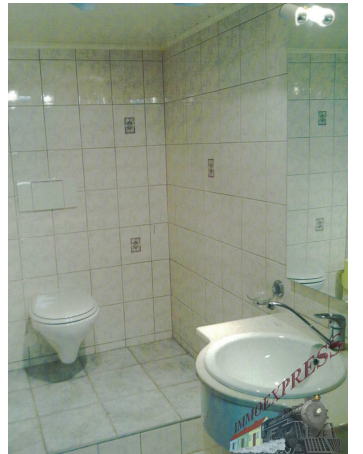
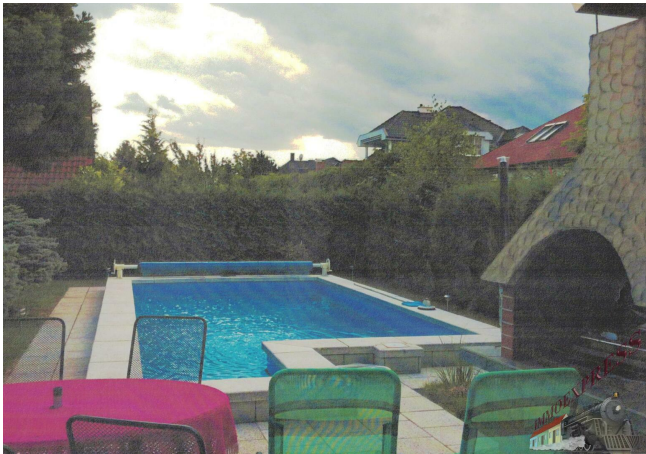
Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

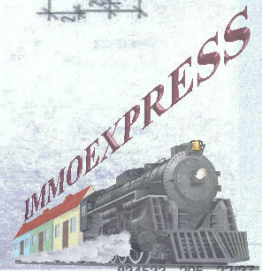
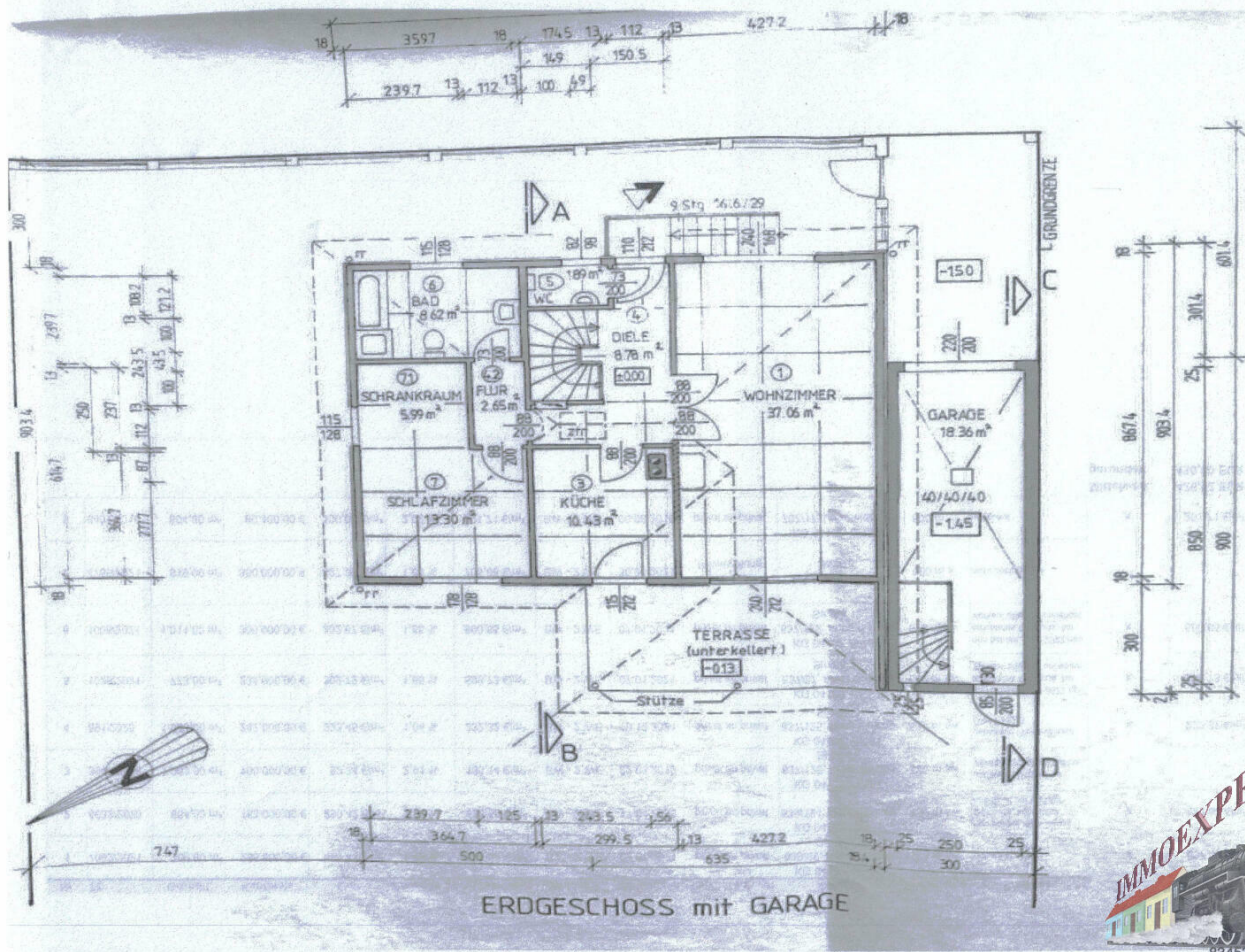
Ihr Ansprechpartner

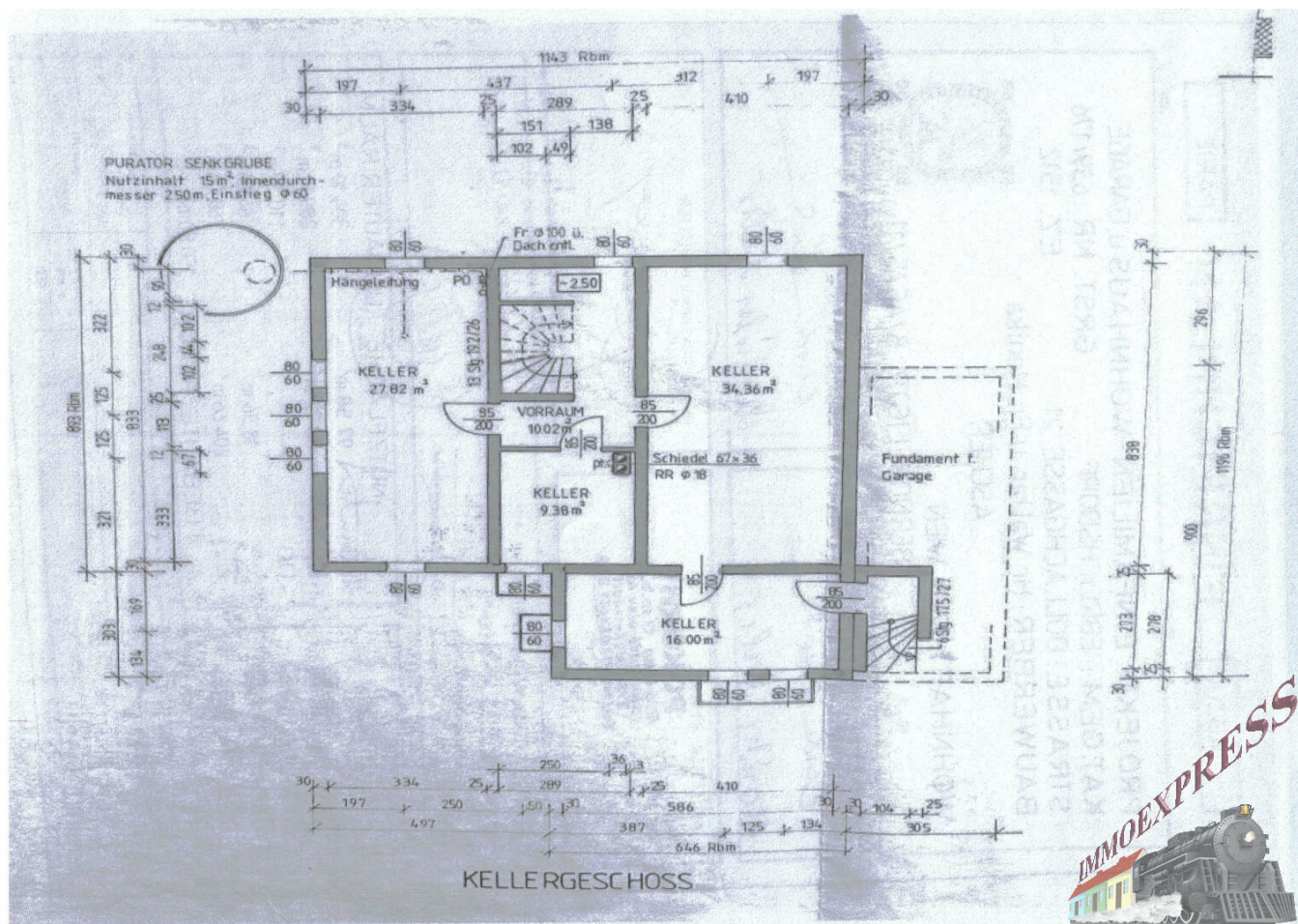












Objektbeschreibung

Ruhiger Bungalow mit Pool & Gartenidylle in Wien-Nähe

Kaufpreis: € 380.000,-

Nutzfläche: ca. 221 m²

Wohnfläche EG: ca. 89 m²

Wohnkeller: ca. 98 m²

Zimmer: 3 + 3

Baujahr: 1987

Garage + Stellplatz: inklusive **Highlights**

- **Pool & überdachte Terrasse (16 m²):** Ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.
- **Grillplatz & schattiger Gartenbereich:** Perfekt für gesellige Abende.
- **Zwei große Zimmer im Kellergeschoss:** Viel Platz für Gäste, Familie oder Home-Office.
- **Einzelgarage (18 m²):** Auch als Hobbyraum oder Stauraum nutzbar.
- **Zusätzlicher Stellplatz am Eigengrund:** Carport möglich.
- **Ruhige Lage mit sehr guter Infrastruktur.**

Objektbeschreibung

Dieser Bungalow bietet großzügige Wohnflächen und einen Garten, der echtes Urlaubsgefühl vermittelt. Die überdachte Terrasse lädt zum Entspannen ein, während der große Pool an heißen Tagen Erfrischung verspricht.

Das **Kellergeschoss** ist als Wohnkeller ausgebaut und verfügt über eine eigene Nasszelle und WC. Die Räume sind verfliest und mit Radiatoren beheizt. Dadurch entstehen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, von Gästezimmern bis zu Arbeitsbereichen.

Das Haus wurde 1987 von der Firma **Zenker** errichtet, der Pool kam später hinzu. Eine Aufstockung ist möglich, da die Widmung für zwei Wohneinheiten vorgesehen ist. **Zustand** Das Haus befindet sich in einem technisch guten Zustand. Nach Bedarf könnten kosmetische Arbeiten (z. B. Malerarbeiten oder Bodenbeläge) vorgenommen werden. Das Objekt ist bewohnt, steht aber kurzfristig zur Übergabe bereit. **Lage**

Der Bungalow liegt in einer **ruhigen Wohngegend am Rande von Ebreichsdorf (Piestingau)**.

- **Bahnhof:** in ca. 20 Gehminuten erreichbar ? schnelle Verbindung nach Wien
- **Autobahn A3:** wenige Minuten entfernt
- **Infrastruktur:** Fußgängerzone, Ärztezentrum, Banken, Post, Apotheke, Schulen & Kindergärten sowie Sport und Erholungspark in Gehweite

Die Lage vereint **ländliche Ruhe** mit der Nähe zu **Wien** und hervorragender Verkehrsanbindung. **Ausstattung**

- Teilmöbliert

- Pool & überdachte Terrasse
- Großzügiger Garten mit Grillplatz
- Garage + Stellplatz
- Ausbaupotenzial (Aufstockung möglich)

Kosten

- **Betriebskosten A-konto:** € 85,98 / Monat
- **Heizung A-konto:** € 174,00 / Monat
- **Strom A-konto:** € 147,00 / Monat

Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtung (Notar/Anwalt): ca. 2 %
- Vermittlungsprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Energieausweis

- Heizwärmebedarf (HWB): 125 kWh/m²a
- Klasse HWB: D
- Neuer Energieausweis wird erstellt.

Dieser Bungalow vereint zentrale Lage, Ruhe und perfekte Anbindung – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ihr Ansprechpartner:

Josef Sieber

+43 676 8988 1716

j.sieber@immo.express

Einzelbesichtigungen sind selbstverständlich auch abends oder am Wochenende nach Vereinbarung möglich.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.