

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit Garten & Garage in  
Eggendorf - Perfekt für Familien! Nur 395.000,00 €!**



**Objektnummer: 1508**

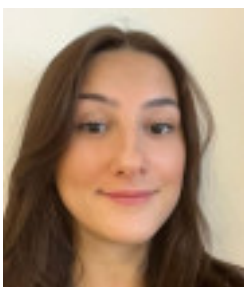
**Eine Immobilie von GREBER-AGENCY e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2492 Eggendorf
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	153,00 m²
<b>Keller:</b>	60,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

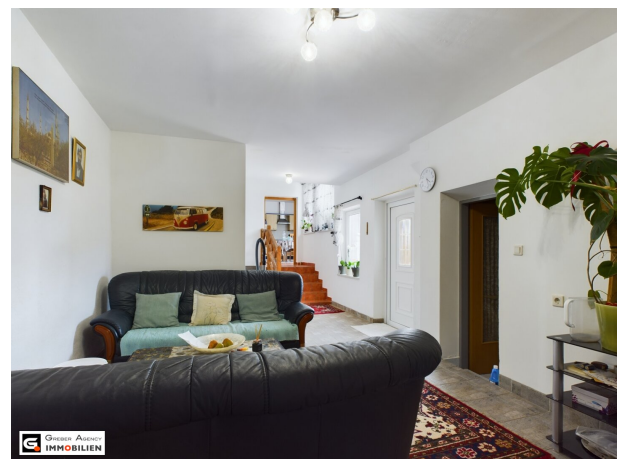
## Ihr Ansprechpartner



**Dilara Akan**

GREBER-AGENCY e.U.  
Groß-Reipersdorf 30  
3741 Groß-Reipersdorf







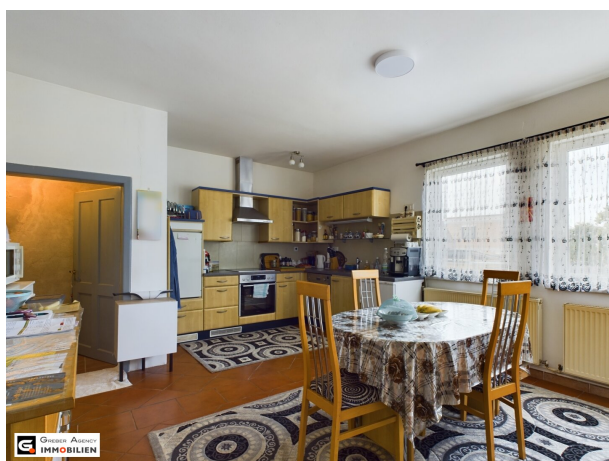




















Sie wollen Ihre  
Immobilie  
verkaufen?

**WIR bewerten  
Ihre Immobilie  
in NÖ und Wien  
kostenlos**

**+43 676 317 44 84**





Stock 0



Stock 1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**  
304.8 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
42.05 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360





**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**

144,44 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

42,05 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1,5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
160.36 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360



## Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues Zuhause in Niederösterreich, das Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz und Komfort bietet? Dann sind Sie bei dieser Immobilie in Eggendorf genau richtig!

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus besticht nicht nur durch seine zentrale Lage inmitten der malerischen Landschaft, sondern auch durch seine großzügige Fläche von derzeit 150m<sup>2</sup> und seine hochwertige Ausstattung.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einer angenehmen Atmosphäre empfangen. Der großzügige Eingangsbereich führt Sie direkt in den geräumigen Wohnbereich, der mit Parkettboden und großen Fenstern ausgestattet ist und somit viel Tageslicht hereinlässt. Hier können Sie gemütliche Abende mit Ihrer Familie verbringen oder Gäste empfangen und sich rundum wohlfühlen.

Die Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam zu kochen und zu essen. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen viel Stauraum und ist mit modernen Geräten ausgestattet. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und dabei den Blick in den eigenen, grünen Garten genießen. Die großzügige Terrasse ist der ideale Ort, um die warmen Sommerabende im Freien zu verbringen und dabei den Blick in den eigenen Garten zu genießen.

### **Ausreichend Raum und Privatsphäre für die gesamte Familie**

Für ausreichend Privatsphäre sorgen die insgesamt 6 Zimmer in diesem Haus. 3 der genannten insgesamt 6 Zimmer befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss, wobei hier noch einige Fertigstellungsarbeiten zu leisten sind. Aufgrund des großzügigen Raumangebotes findet hier jeder sein eigenes Reich zum Entspannen und Zurückziehen.

Zudem verfügt die Immobilie über 2 Bäder und 2 separate WCs, die für eine bequeme Morgenroutine sorgen. Eines der beiden genannten Bäder ist mit Dusche, WC und Bidet ausgestattet, das andere befindet sich im Dachgeschoß und muss erst fertig gestellt werden. Das zweite der beiden genannten WCs befindet sich im Waschmaschinenraum - direkt neben dem Ausgang zur Terrasse und zum Gartenbereich

Die Böden des Hauses sind mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet und verleihen dem Haus ein modernes und gleichzeitig gemütliches Ambiente.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und wurde stets liebevoll instandgehalten. Auch der Garten ist ein wahres Highlight und bietet viel Platz zum Toben, Entspannen und Gärtnern. Hier können Sie Ihre grünen Daumen unter Beweis stellen und Ihre eigenen Gemüse- und Obstsorten anbauen.

## **Garage und Parkmöglichkeit:**

Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt, denn das Haus verfügt über eine Garage mit elektrisch angetriebenem, fernbedienbarem Garagentor. Zudem gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür. In der Garage befindet sich auch ein Waschbecken, damit Sie sich - nachdem Sie allfällige kleine Wartungsarbeiten an Ihrem Fahrzeug erledigt haben - gleich hier Ihre Hände reinigen können.

## **Heizung:**

Zudem gibt es eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Der Festbrennstoffkessel dieser Zentralheizungsanlage ist im Keller untergebracht. Die Lagerung der Brennstoffe erfolgt ebenfalls im Keller in einem separaten Raum neben dem Heizraum.

## **Aussenbereich:**

Den Aussenbereich bildet eine Terrasse mit einer daran angeschlossenen, voll ausgestatteten Sommerküche sowie ein wunderschöner, begrünter Garten mit Grill und zwei Gartenhütten

## **Gute Infrastruktur:**

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Schule und ein Kindergarten, die Ihre Kinder bequem zu Fuß erreichen können. Auch ein Supermarkt und eine Bäckerei sind in wenigen Minuten erreichbar. Für Berufspendler gibt es eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Einfamilienhaus in Eggendorf bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie sich für ein glückliches und komfortables Zuhause wünschen. Nutzen Sie die Chance und werden Sie Eigentümer dieser Traumimmobilie!

## **Auch an Sonn- und Feiertagen kostenlos und unverbindlich besichtigen**

Die beste Beschreibung kann eine Besichtigung vor Ort niemals ersetzen. Vereinbaren Sie deshalb noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Juwel begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! und vereinbaren mit Ihnen auch gerne einen Besichtigungstermin an Samstag, Sonntag und an Feiertagen. **Besichtigungen sind selbstverständlich immer kostenlos und unverbindlich.**



Für allfällig offene Fragen und weitere Auskünfte zu dieser Immobilie steht Ihnen Frau Dilara Akan unter +43 676 3754589 jederzeit gerne telefonisch zur Verfügung

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund gesetzlicher Vorgaben nur Anfragen mit vollständigen Daten (Name, Wohnanschrift, Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Fall Auskünfte, Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse weitergeben dürfen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

**Grundbuch:** Bei einem Kaufpreis unter € 500.000,-- entfällt zur Zeit die Grundbuchseintragungsgebühr.. Bei einem höheren Kaufpreis bis zu 2.000.000,-- € fällt nur für die Differenz über 500.000,-- € eine Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.

**Vormerkkunde werden:** Wenn Sie immer vorab über NEUE für Sie relevante Objekte informiert werden wollen, haben Sie die Möglichkeit sich [hier](#) als Vormerkkunde zu registrieren

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap