

**MEIN WOHLFÜHLPARADIES MIT POOL - Hier können Sie
Ihren Wohntraum verwirklichen!**



Blick vom Balkon im Obergeschoß

Objektnummer: 7939/2300160180

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Eggendorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	165,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792









Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
company**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

TOP HIGHLIGHTS - sehr guter HWB mit Klasse C - Doppelgarage mit großem Tor und Montagegrube - liebevoll angelegter Garten mit Teich, Bäumen, Wiese und viel Grün - eigener, beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage und Sauna im Keller - Fußbodenheizung & Kaminöfen im Wohnzimmer und Keller - Vollwärmeschutz - Platz für Erweiterung im Obergeschoss

360° Besichtigung: <https://my.realonaut.com/player/jkn9d/de>

Wohnen ist in diesem Haus wie Urlaub machen! Wellness, Ruhe, viel Grün und Natur sind hier angesagt.

Das besondere Highlight ist hier sicherlich das eigene Schwimmbad im Keller mit einer Fläche von rund 15m² und ist ca. 5,75m lang, 2,5m breit und 1,50 tief. Der Pool hat eine Gegenstromanlage, eine eigene Abdeckvorrichtung und kann mit der Solaranlage beheizt werden. Die Sauna, die Dusche und die Wellnessecke bieten hier eine perfekte Wohlfühloase. Zum Relaxen können Sie auch direkt in den Garten gehen und hier Ihre persönliche Grünoase mit viel Wiese, Bäumen, Sträucher und einem Teich (muss reaktiviert werden) gehen. 2001 wurde das Haus saniert, so wurde der Vollwärmeschutz gemacht (tlw. Spezialputz zum abperlen vom Wasser und Schmutz), die Solaranlage erneuert, das Dach mit Ziegel eingedeckt, das Garagendach getauscht, Dachflächenfenster (Velux) erneuert, sowie die notwendigen Spenglerarbeiten erledigt. Den Innenbereich gestalten Sie nach Ihren eigenen Wünschen.

Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches, gepflegtes Einfamilienhaus, das alles bietet, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen. Beim Betreten des Hauses werden erwartet Sie der Vorraum, von dem aus Sie zentral alle Räume im Erdgeschoss erreichen. Sie finden hier einen eigenen Garderobenraum, die Küche mit kleinem Essplatz, ein Zimmer mit eigenem Zugang zur Terrasse, ein Bad mit Fenster und Wanne, ein WC mit Fenster und Waschbecken, sowie das große, helle Wohnzimmer mit Essplatz und Zugang zur Terrasse. Ein besonderes Goodie ist der Doppel-Kamin, der nicht nur an kalten Tagen im Wohn-Esszimmer für eine gemütliche Atmosphäre sorgt, sondern im Innen und Außenbereich platziert ist und somit auf der Terrasse ebenso als Grillstation genutzt werden kann.

Im Obergeschoss, welches über die Holzwendeltreppe von Vorraum aus erreicht wird, befindet sich das große Schlafzimmer, ein Badezimmer, mit Dusche, Fenster, Bidet, ein WC mit Fenster, ein begehrter Kleiderschrank. Links und rechts befinden sich die Dachbodenräume, welche bereits mit Estrich versehen sind, tlw. mit Böden und Elektrik. Diese werden linker Hand als begehrter Schrank und rechter Hand als Lager- und Büroraum genutzt. Die beiden Räume bieten mit fast 58m² Fläche eine sehr gute und einfache Möglichkeit den Wohnraum zu erweitern.

Im Untergeschoß, welches teilweise ebenfalls mit der Fussbodenheizung ausgestattet ist, befindet sich neben dem Schwimmbad, der Sauna und den Wellnessbereich ein Stüberl mit Kachelofen, eine Werkstatt, der Heizraum, sowie der Technikraum. Einige technische Erneuerungen bringen das Haus auf neuesten Stand. Für das Wasser gibt es eine Enthärtungsanlage.

Ihren Garten genießen Sie auf der zum Teil überdachten Terrasse mit zusätzlicher, elektrischer Markise und Blick ins Grüne. Es befinden sich vier Wasseranschlüsse (links, rechts, am Gartenende und im Vorgarten), sowie eine Bewässerungsanlage gekoppelt mit eigener Zisterne für das Regenwasser (gehört mit neuem Steuerelement reaktiviert).

Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung befeuert und über die Fußbodenheizung (tlw. auch im Keller) geheizt. Zusätzliche Wärme bieten die beiden Kaminöfen im Wohnzimmer und Keller.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft und bietet eine gute Verkehrsanbindung mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Für Familien mit Kindern ist der nahegelegene Kindergarten und die Grundschule ideal. Auch Supermärkte und ein Arzt sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, ein perfektes Zuhause in einer idyllischen Umgebung zu besitzen.

Sie möchten diese besondere Immobilie besichtigen? Ich freue mich über Ihre EMail oder Ihren Anruf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap