

**++ Ideal für Jung und Alt + Leistbares Wohnen + 4 Zimmer
+ KP € 285000 + 25 Minuten von Wien entfernt ++**



Objektnummer: 1587/64702

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Haus - Reihenmittelhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2305 Eckartsau |
| Baujahr: | 2022 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 114,00 m ² |
| Nutzfläche: | 121,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 34,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 34,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,58 |
| Kaufpreis: | 285.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33

H +43 699 11 608 706

F +43 1 810 07 33 24











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Eckartsau, einem charmanten Ort in Niederösterreich, wo modernes Wohnen auf ländliche Idylle trifft! Dieses beeindruckende Reiheneckhaus bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 285.000,00 € wird Ihnen hier ein erstklassiges Angebot präsentiert.

Auf großzügigen 114 m² Wohnfläche erstrecken sich vier helle und einladende Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie viel Raum für individuelle Gestaltung und Entfaltung bieten. Das Haus ist ein Erstbezug, was bedeutet, dass Sie die ersten sind, die dieses wunderbare Zuhause mit Leben füllen.

Dieses teilt sich wie folgt auf:

ERDGESCHOSS:

| | |
|------------------------------|---|
| Vorraum | 06,55m ² |
| Wohnessküche | 42,35m ² mit Zugang zum Garten |
| Technikraum | 04,04m ² mit Fenster |
| Badezimmer mit Dusche und WC | 03,72m ² |
| Abstellraum | 02,15m ² |

Gesamt: 58,81m²

Westlich ausgerichtete Terrasse 25,56m²

Gartenfläche 20,00m²

Vorgarten 13,65m²

Kfz-Abstellplatz 12,50m²

OBERGESCHOSS:

| | |
|----------------|---|
| Galerie | 08,28m ² |
| Zimmer 1 | 13,51m ² |
| Zimmer 2 | 10,82m ² (teil der Galerie - teilbar - mit eigenem Fenster) |
| Zimmer 3 | 11,50m ² |
| Bad Fenster | 08,40m ² mit Badewanne/Handwaschbecken/Waschmaschinenanschluss mit |
| WC | 02.03m ² mit Handwaschbecken |
| ----- | |
| Gesamt | 54,54m ² |

AUSSTATTUNG

Luftwärmepumpe

Sicherheitstüre

3-fach verglaste Fenster

Jalousien

Eingezäunt

Pkw Abstellplatz

16 cm Wärmedämmung

Fußbodenheizung

Designerfliesen

hochwertige Sanitärausstattung

Kaufpreis Mittleres Reihenhaus 2: € 285.000,- Bestand und Lastenfrei -Schlüsselfertig

Auf demselben Grundstück befinden sich noch weitere 3 Reihenhäuser

-**Eckreihenhaus**- um € 310.000.- belagsfertig

- **Eckreihenhaus 3** VERKAUFT

AUF DEM NEBENGRUNDSTÜCK BEFINDEN SICH NOCH 3 REIHENHÄUSER, welche belagsfertig verkauft werden - Schlüsselfertig möglich -

- **Eckreihenhaus 1** VERKAUFT

- **mittleres Reihenhaus 2** um € 270.000.- belagsfertig

- **Eckreihenhaus 3** **359.000.- belagsfertig mit großem Grundstück von ca. 430m²**

LAGE/INFRASTRUKTUR

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle optimal, sodass Sie bequem in die umliegenden Städte und Regionen gelangen können. Für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zum Kindergarten ein weiterer großer Vorteil, der Ihnen den Alltag erheblich erleichtert.

Eckartsau ist nicht nur ein ruhiger Wohnort, sondern bietet auch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Genießen Sie die Natur bei Spaziergängen oder Radtouren und profitieren Sie von der herzlichen Gemeinschaft, die dieser Ort zu bieten hat.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie Ihr neues Zuhause in Eckartsau Ihre Wohnträume wahr werden lässt. Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <5.000m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Post <7.000m

Polizei <5.000m

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap