

**CHARMANTES EINFAMILIENHAUS auf 760m² + 760m²
GRUNDSTÜCK**



Objektnummer: 7060

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Nutzfläche:	167,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	617,00 m ²
Keller:	88,00 m ²
Kaufpreis:	450.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

T +43 664 370 0 370

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





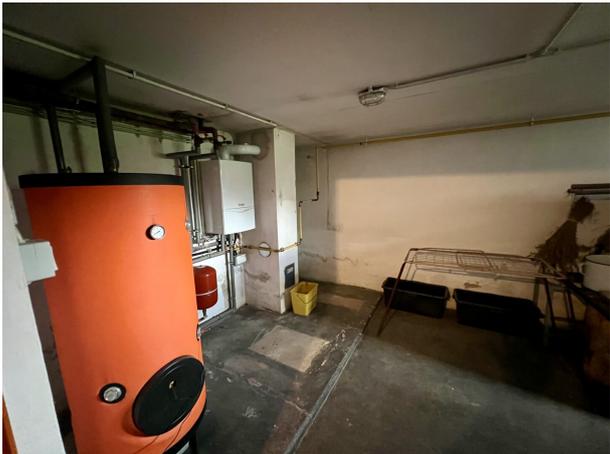






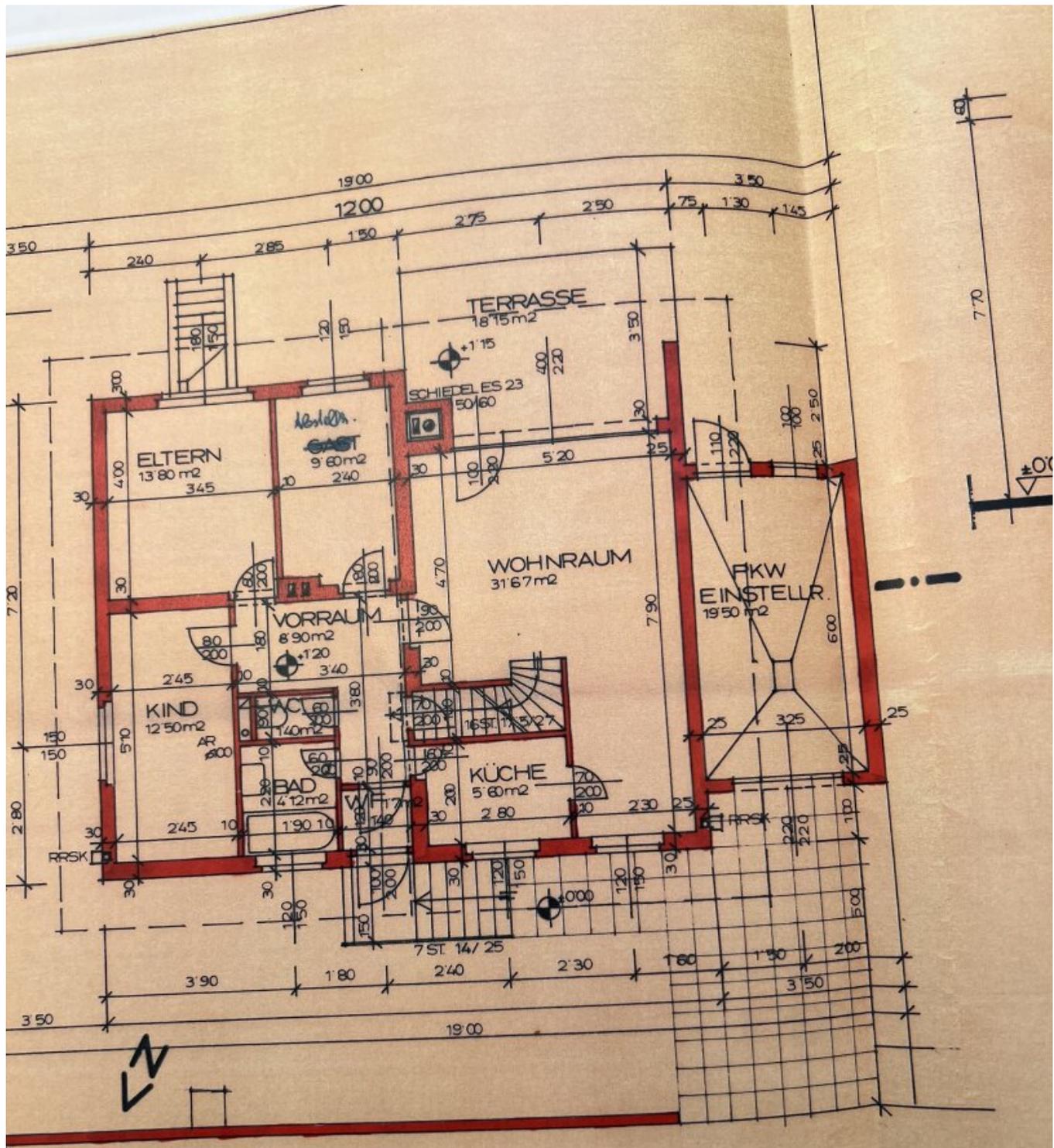








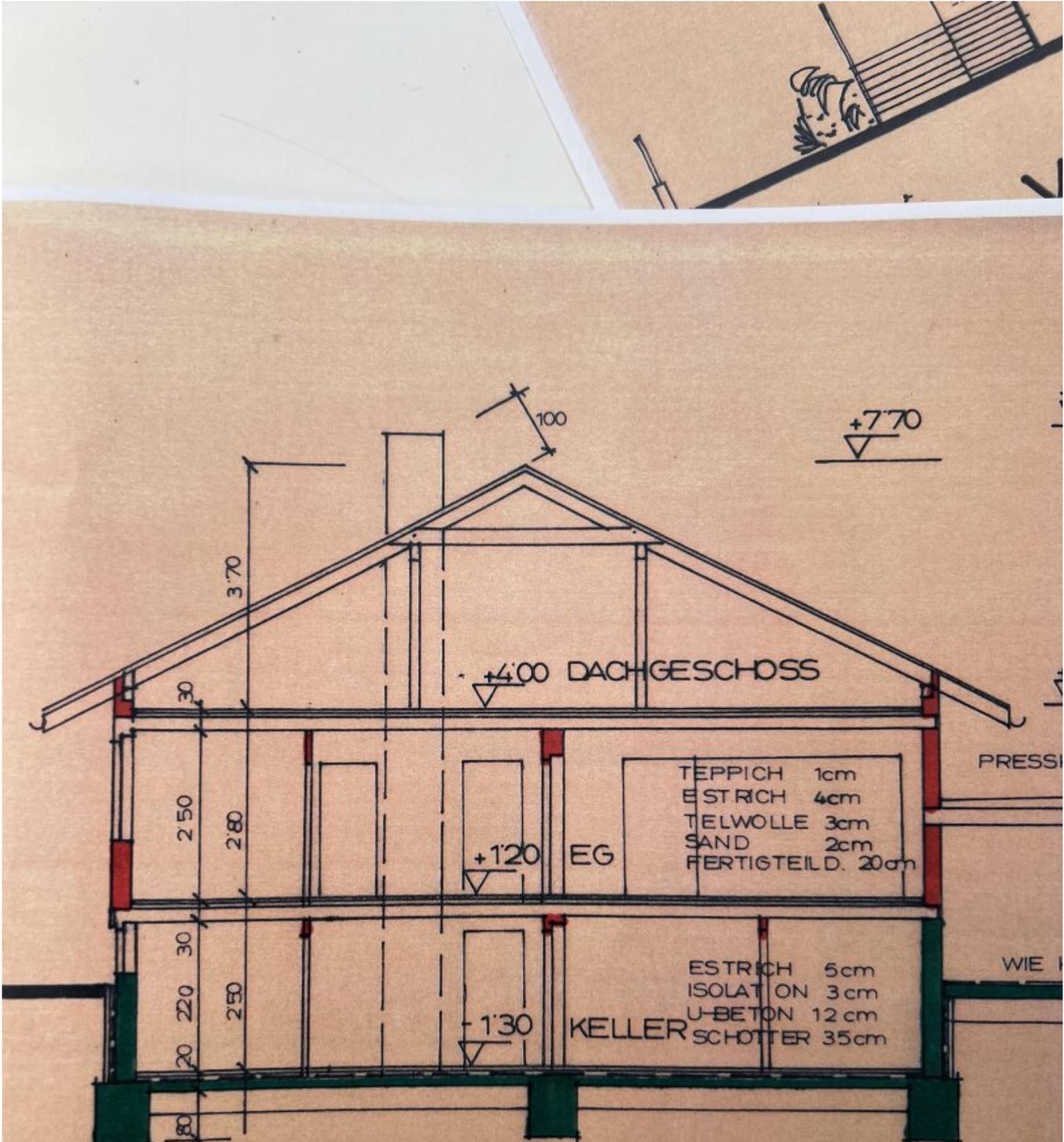




ERDGESCHOSS
 NUTZFLÄCHE 87.59m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
 VERBAUTE FLÄCHE
 UMBAUTER RAUM

760.00m²
 142.75m² = 18.8
 745.10m²



SCHNITT

LAGEPLAN 1:500

ALLE NICHT BEZEICHNETEN GRUNDSTÜCKE IM EIGENTUM VON RICHARD RUDOLF DRASCHE, WARTINBERGGUT, EBREICHS DORF

637/30

637/29

637/28

Objektbeschreibung

KURZBESCHREIBUNG:

Grundstück 760m² um weitere 760m² Grundstück erweiterbar oder beides separat zu erwerben.

88m² Wohnnutzfläche bestehend aus:

EG :Vorzimmer, Badezimmer, WC, Küche, Wohnzimmer, 3 Zimmer, Terrasse und Keller

KG: vollunterkellert

DG: nicht ausgebautes DG mit Balkon

Gastherme mit Heizkessel im Keller

Brunnen

Wasseraufbereitungsanlage

Die thermische Sanierung wurde noch nicht vorgenommen.

BESCHREIBUNG:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ebreichsdorf, Niederösterreich!

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Rückzugsgebiet, sondern auch eine ideale Lage für Familien und Naturliebhaber. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 88 m² und insgesamt 4 hellen und einladenden Zimmern ist dies der perfekte Ort für Ihren neuen Lebensabschnitt.

Der gepflegte Zustand des Hauses spricht für sich. Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine harmonische Atmosphäre und lässt viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Genießen Sie entspannte Stunden im eigenen Garten, auf der Terrasse oder dem Balkon, wo Sie die frische Luft und die Sonne in vollen Zügen auskosten können. Ob beim Grillen mit Freunden, beim Spielen mit den Kindern oder beim Entspannen nach einem langen Tag – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem neuen Lieblingsplatz.

Die praktische Garage und zwei Stellplätze bieten Ihnen nicht nur ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder und andere Freizeitgeräte.

Ebreichsdorf überzeugt nicht nur durch die idyllische Umgebung, sondern auch durch die hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bus bringt Sie schnell ins Zentrum und zu den umliegenden Städten, während Sie gleichzeitig die Ruhe und den Charme eines Wohnortes genießen können.

In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: einen Arzt, eine Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt und eine Bäckerei. So bleibt Ihnen mehr Zeit für die schönen Dinge im Leben und weniger Zeit für den Weg zu alltäglichen Besorgungen.

Mit einem Kaufpreis von 450.000,00 € bietet dieses Einfamilienhaus ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer gefragten Lage.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie dieses wundervolle Zuhause Ihre Lebensqualität steigern kann. Ihr Traumhaus in Ebreichsdorf wartet auf Sie!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als

Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap