

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Pool – sofort bezugsbereit



**Objektnummer: 5354/2021484**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Wienerherberg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	312,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Mages

Kyra Immobilien GmbH  
Am Kaisermühlendamm 107/2/208  
1220 Wien

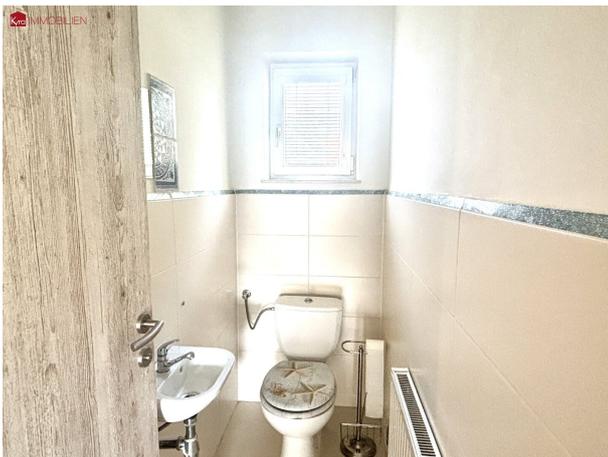
T + 43 664 201 94 93  
H + 43 664 201 94 93

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











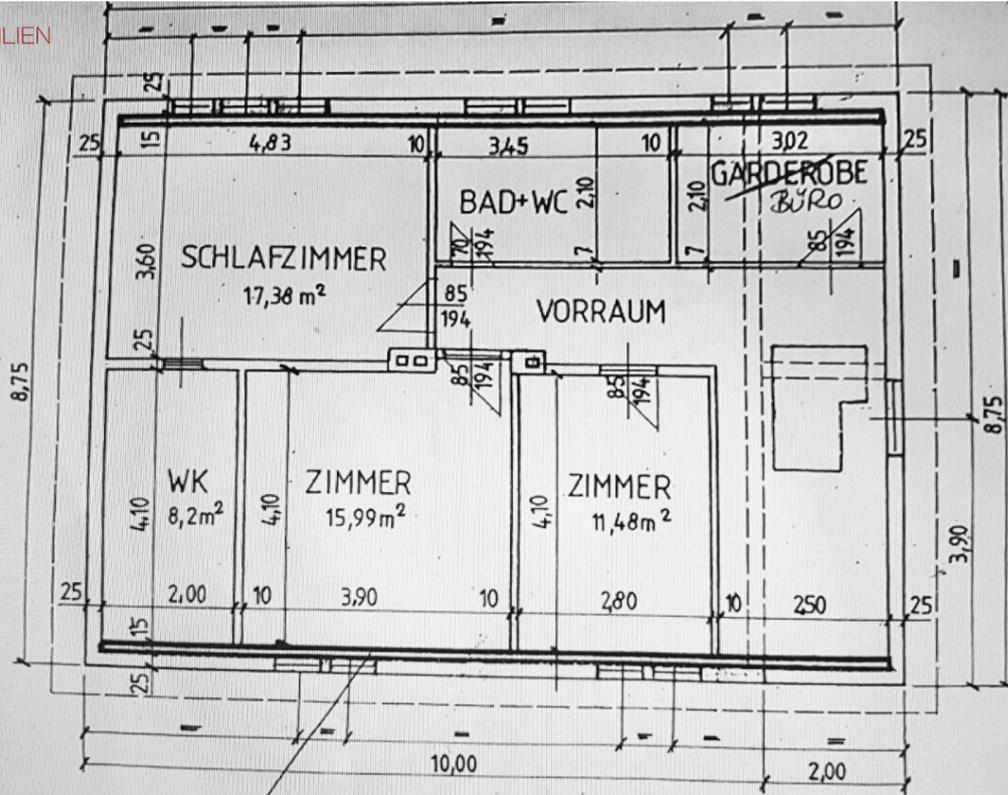






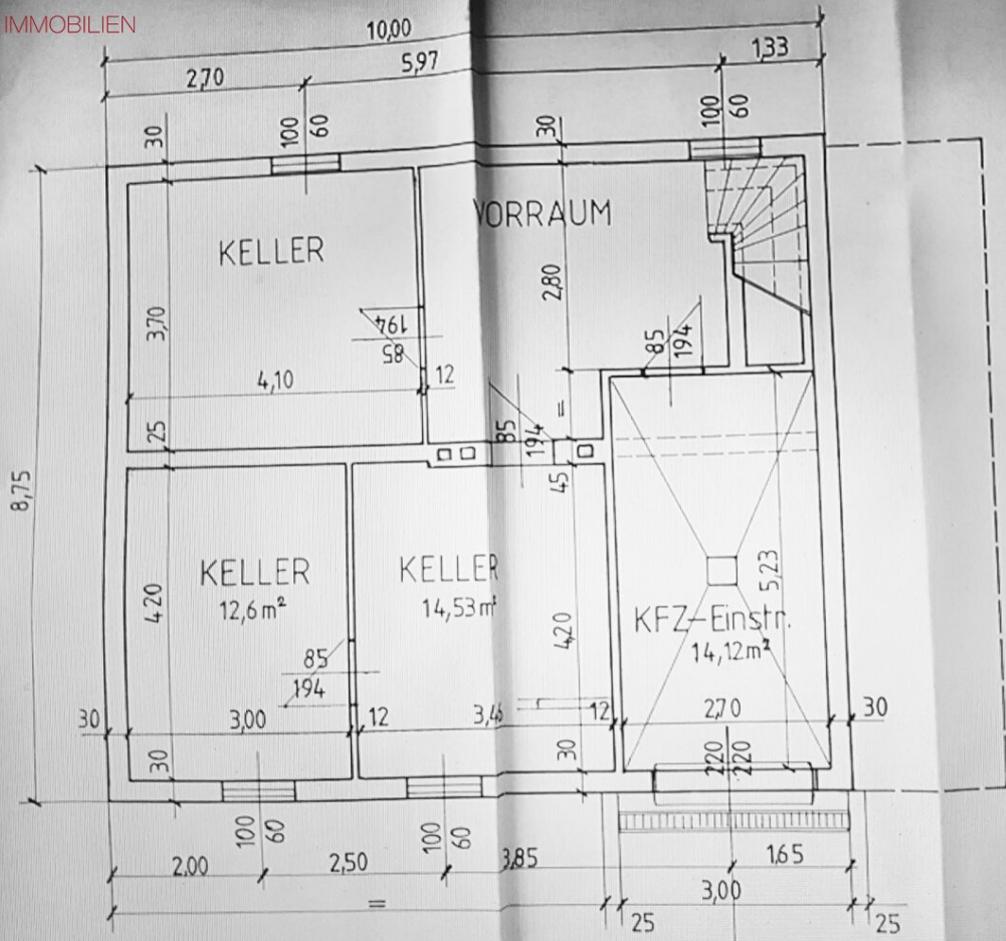






Obergeschoss

YTONG



5/3A

Kellergeschoß

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände: Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Raum für Leben, Lachen und Geborgenheit – drinnen wie draußen. Perfekt für alle, die sich nach einem Ort zum Durchatmen und Ankommen sehnen.

### Highlights auf einen Blick

- Großzügiger Garten mit Pool, Trampolin und Gartenhütte
- Sonnige Terrasse (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Garten
- Hochwertige Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
- Voll ausgebauter Wohnkeller mit Heizung, Fenstern und Fliesen
- 2 moderne Badezimmer (u.a. mit Whirlpool & Dusche)
- 3 Schlafzimmer (1 als Büro nutzbar) + Master Bedroom mit begehbarem Kleiderschrank
- Offener Wohnbereich mit eleganter Treppe ins OG, Marmortreppe in den Keller
- Garage sowie weitere Autoabstellplätze

### Ausstattung & Technik

- ACTUAL Fenster & Velux Dachflächenfenster inkl. Insektenschutz & Jalousien
- SAT-Anlage, Blitzschutzsystem
- Gastherme, Zentralheizung
- Bodenbeläge: Echtholzparkett, Laminat, Fliesen
- Frisch ausgemalt, gepflegter Gesamtzustand

## **Lage & Umgebung**

Das Haus befindet sich in Wienerherberg (Gemeinde Ebergassing), einer ruhigen Wohngegend südöstlich von Wien.

- Ca. 20 Min. mit dem Auto nach Schwechat / 30 Min. nach Wien
- Öffentliche Anbindung: Bushaltestelle fußläufig erreichbar, S-Bahn in Schwechat, Gramatneusiedl & Fischamend
- Nahversorgung: Tankstelle mit kleinem Supermarkt in Gehweite
- Schulen & Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Freizeitmöglichkeiten: Spielplatz, Sportplatz, Radwege entlang der Fische, Freibad & Hallenbad im Nachbarort, Eislaufen in Schwechat

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <2.500m

Arzt <5.500m

Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap