

**Traumhaftes Ein oder Zweifamilienhaus in absoluter
Ruhelage – mit großem Pool, getrennten Wohneinheiten &
riesiger Garage**



Bild ist gestaget

Objektnummer: 1837/52

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Eggendorf
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	210,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	63,00 m²
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

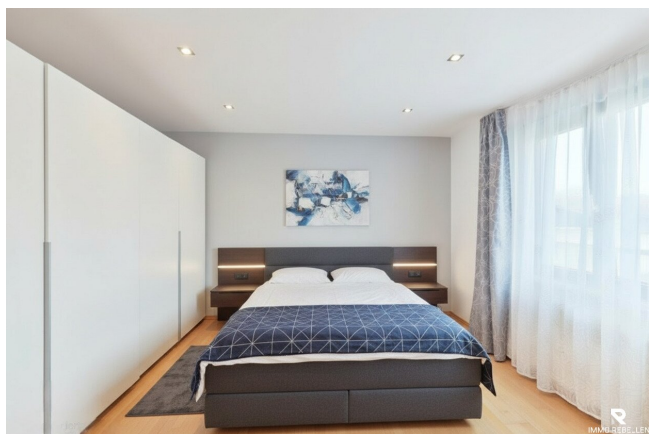
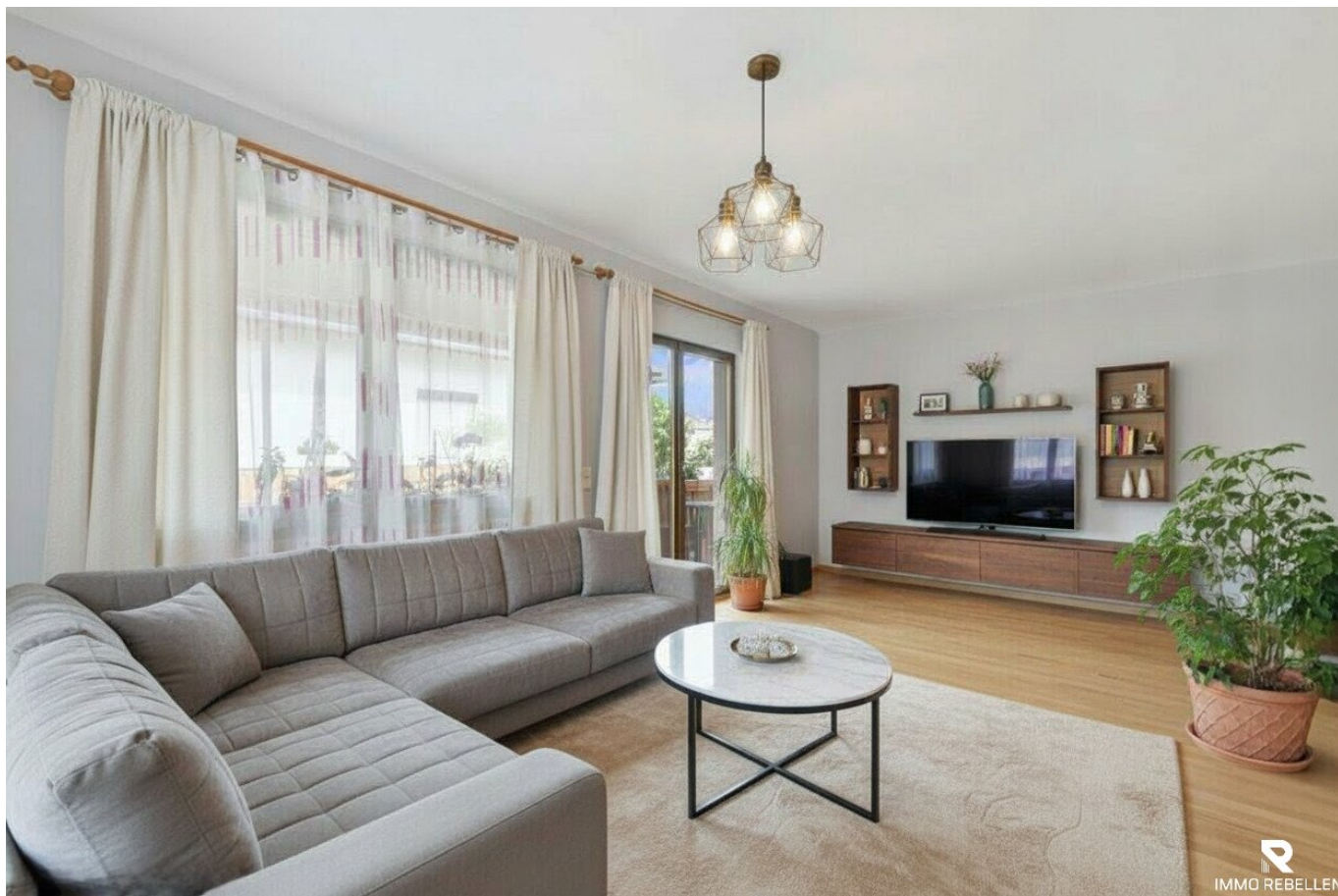


Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

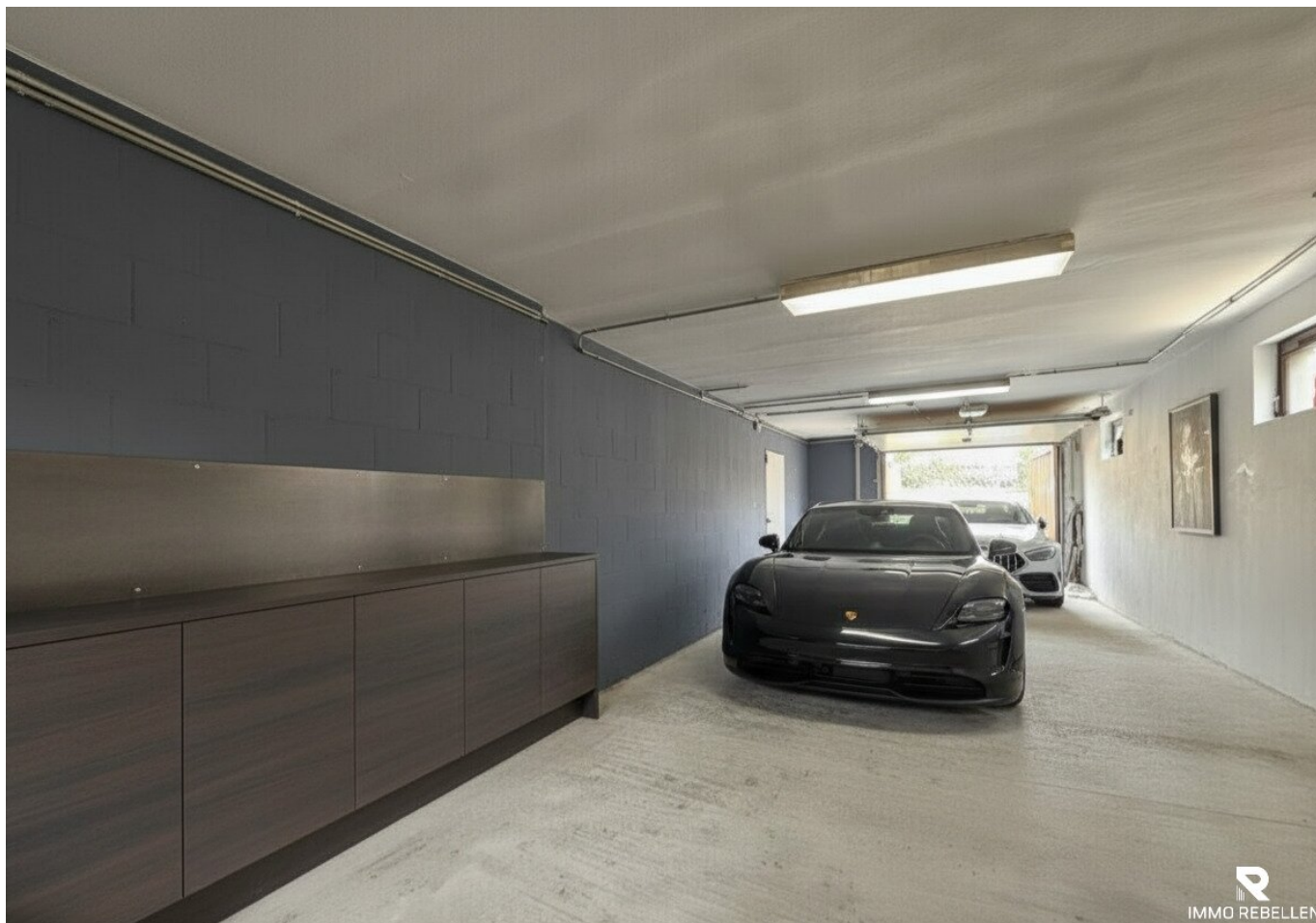
T 06609251772
H +43 660 9251772

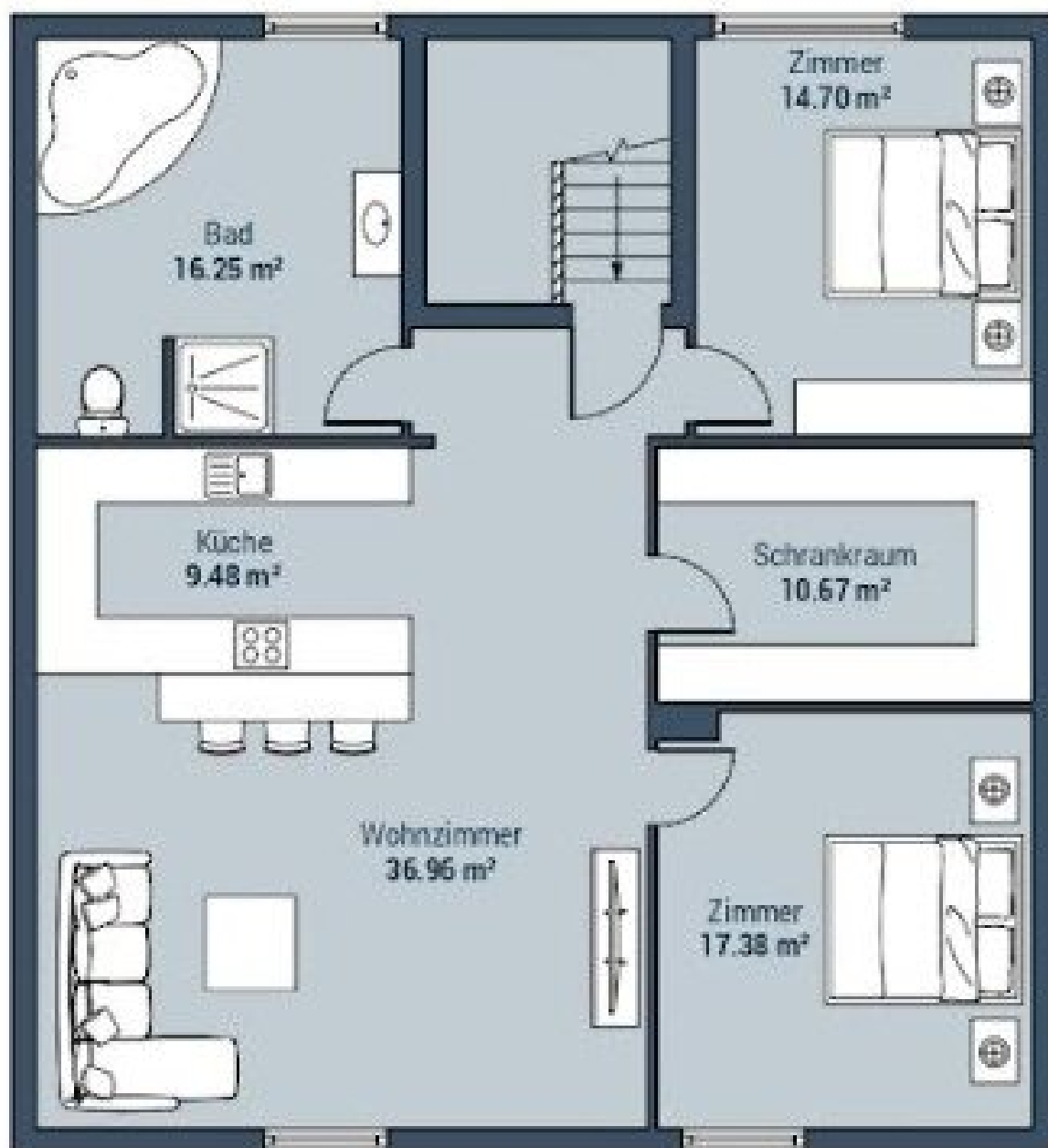






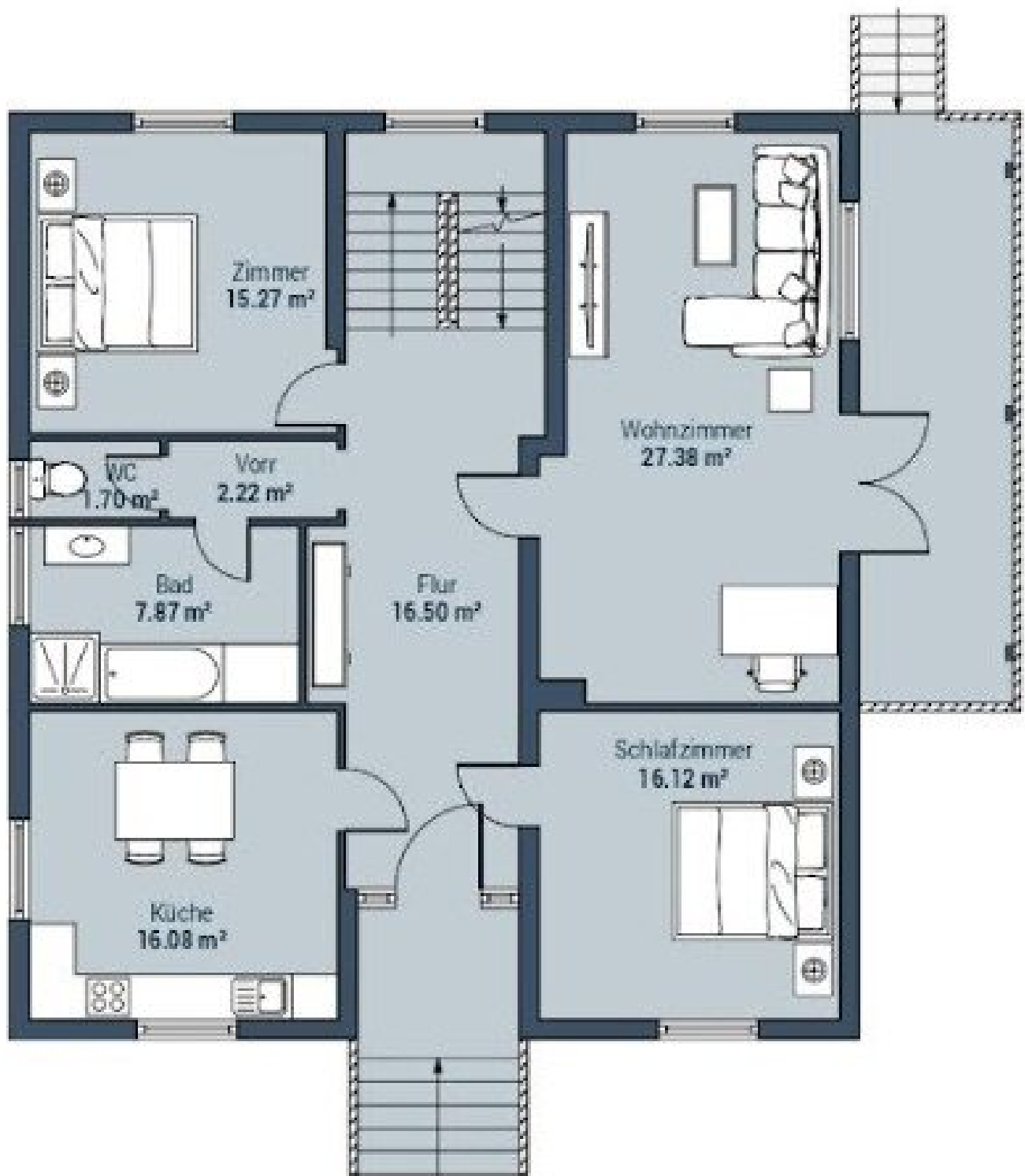




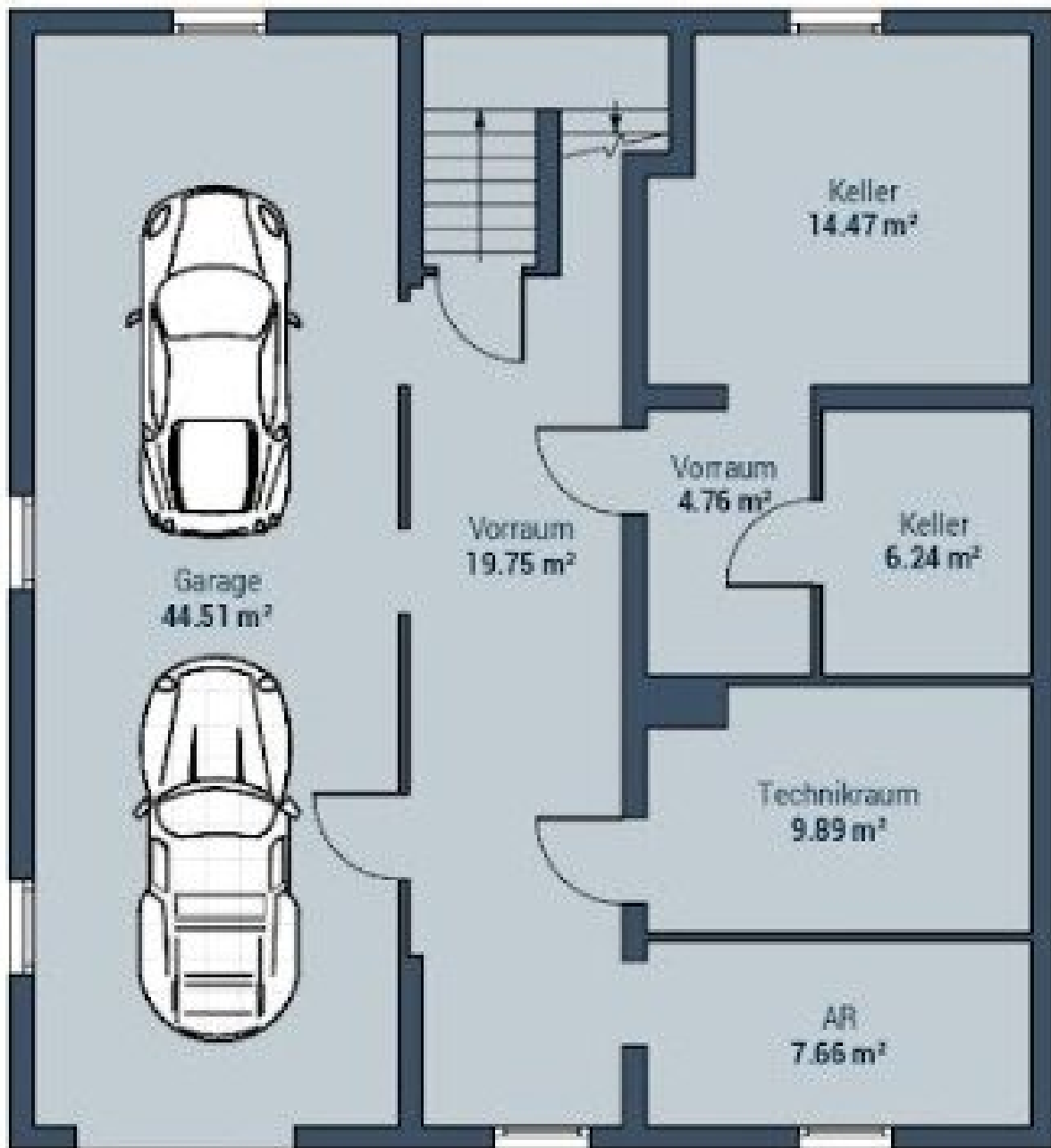


DACHGESCHOSS

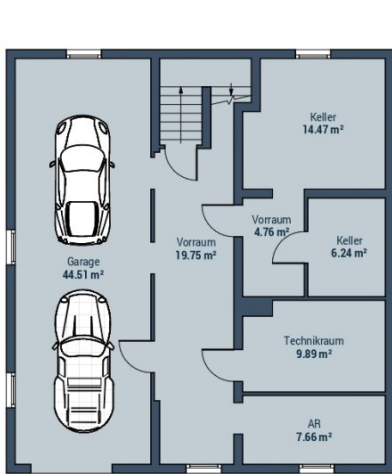
Wohnfläche: 85,37 m²
 Nutzfläche: 107,37 m²
 Grundfläche: 107,37 m²



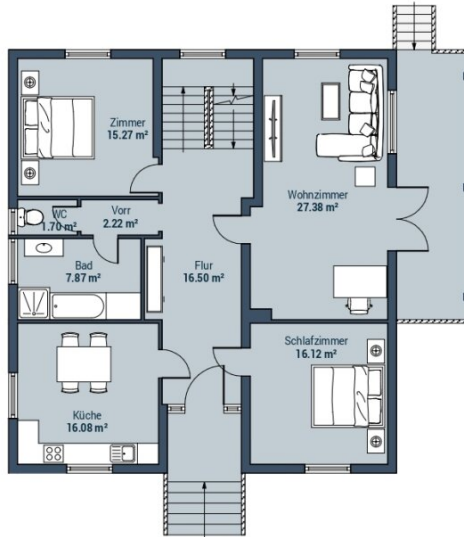
ERDGESCHOSS



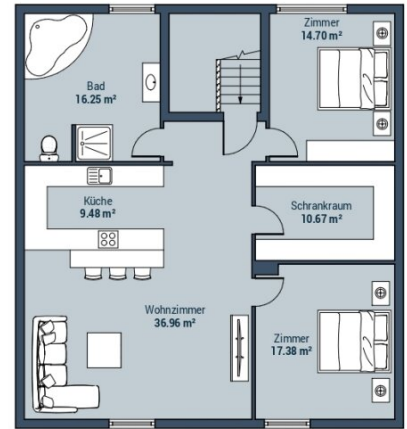
KELLER



KELLER



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse von Eggendorf erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus, das dank seiner durchdachten Raumaufteilung auch ideal als **Zweifamilienhaus** genutzt werden kann. Die beiden Wohneinheiten (oben und unten) verfügen über **getrennte Eingangsbereiche**, eigene Zähler und lassen sich damit perfekt für Generationenwohnen, Arbeiten & Wohnen oder zur teilweisen Vermietung nutzen.

Das Haus wurde 1992 errichtet und laufend gepflegt. Der **Dachgeschlossausbau 2014** sorgt für modernen Wohnkomfort und zusätzliche Wohnfläche – inklusive **Fußbodenheizung**, eigener Küche und eigenem Bad.

Die gesamte Liegenschaft bietet rund **210 m² Wohnfläche**, **ca. 100 m² Keller**, einen **großen Pool**, eine **Garage für mindestens zwei Fahrzeuge** sowie ein **Carport mit zwei weiteren Stellplätzen**. Durch die **Südausrichtung** genießen Sie ganztägig helles und freundliches Wohnklima.

Hinweis zur Darstellung:

Einige der im Inserat gezeigten Fotos wurden **digital gestaged**, um Ihnen einen besseren Eindruck der möglichen Raumgestaltung und Außenbereich-Nutzung zu vermitteln (z. B. Möblierung, Dekoration). Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Visualisierung – das Haus kann mit der originalen **Möblierung** verkauft werden.

Im vollständigen Exposé erhalten Sie **alle Originalfotos** sowohl **mit** als auch **ohne Staging**, damit Sie sich ein authentisches Bild des Objekts machen können.

Highlights auf einen Blick

- Absolute Ruhelage in einer Sackgasse
- Zwei getrennte Wohneinheiten möglich
- Dachgeschoss 2014 neu ausgebaut (inkl. Küche, Bad & Fußbodenheizung)
- 210 m² Wohnfläche + ca. 100 m² Keller
- Großzügige Garage für mind. 2 PKW
- Zusätzliches Carport für weitere 2 PKW

- Großer Swimmingpool
- 6 Zimmer insgesamt plus großer Begehrbarer-Kleiderschrank
- Kaminanschluss vorhanden
- Massivbauweise (25er Ziegel)
- Zwei separate Stromzähler
- Gepflegter Zustand
- Voll erschlossen
- Gas-Zentralheizung
- Südbalkon / Südterrasse
- Gartenhütte
- Ruhe, Privatsphäre & perfekter Familiengrundriss

Hard Facts

Grundstück: ca. 621 m²

Wohnfläche: ca. 210 m²

Keller: ca. 100 m² inkl. der Garage

Garage: ca. 44 m²

Garten: ca. 433 m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

WCs: 2

Baujahr: 1992

Letzte Sanierung: Dachgeschoss 2014

Heizung: Gas-Zentralheizung

Energieausweis: HWB 52,48 kWh/m²a – Klasse B

Erschließung: Voll erschlossen

Zustand: Gepflegt

Mobiliar: Teilweise möbliert

Bauweise: Massivbau (25er Ziegel)

Ausrichtung: Süd

Besonderheit: Zwei getrennte Wohneinheiten möglich (mit Stromzählern)

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses stilvolle Haus persönlich zu präsentieren.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Phillip Hrala

0660 925 1772

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap