

## **Exklusives Einfamilienhaus in Ebergassing mit 5 Zimmern und Garten**



**Objektnummer: 180**

**Eine Immobilie von Futschik Immobilienverwalter und  
Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Ebergassing
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	331,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>Heizkosten:</b>	131,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	51,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Eschelmü**

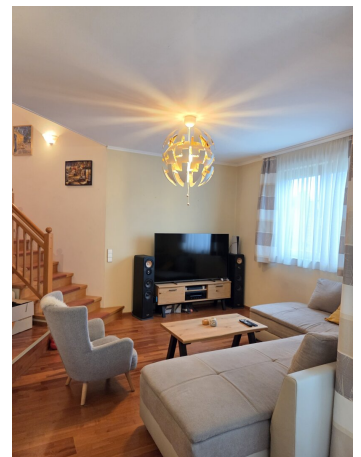
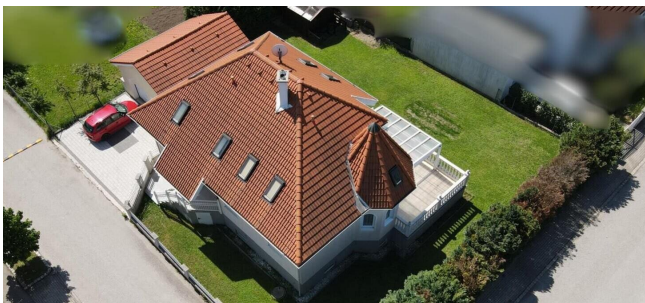
Futschik Immobilien  
Leopoldsgasse 12  
1020 Wien

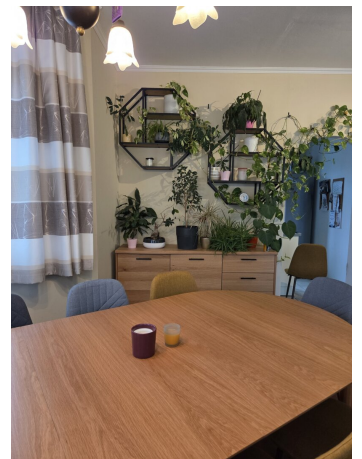
T +431 214 5670

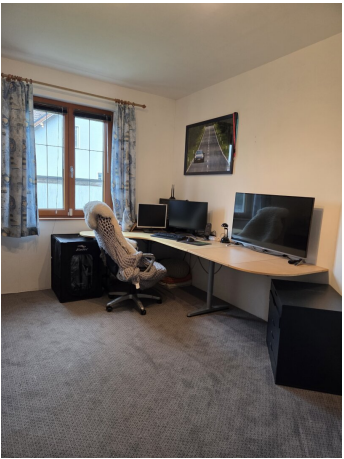
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

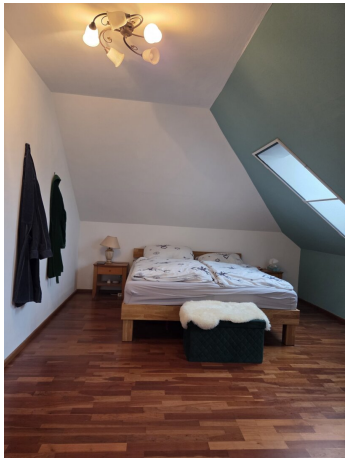


termin zur





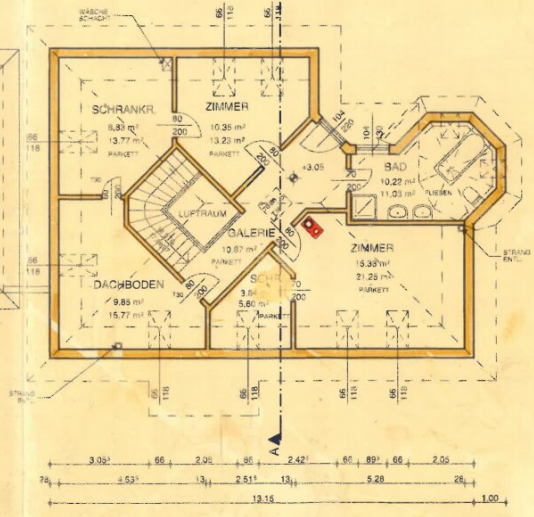
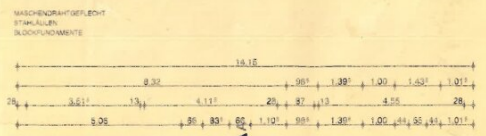
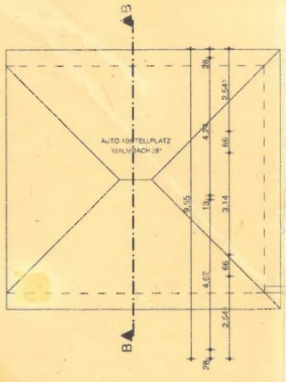
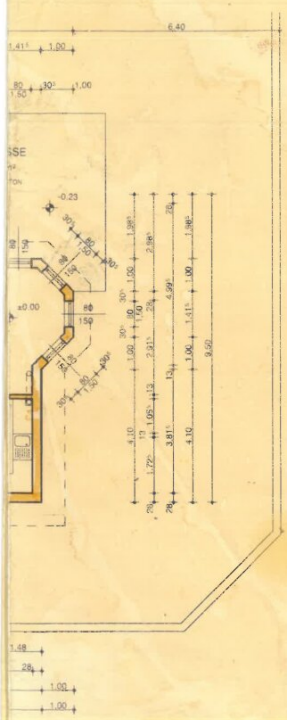








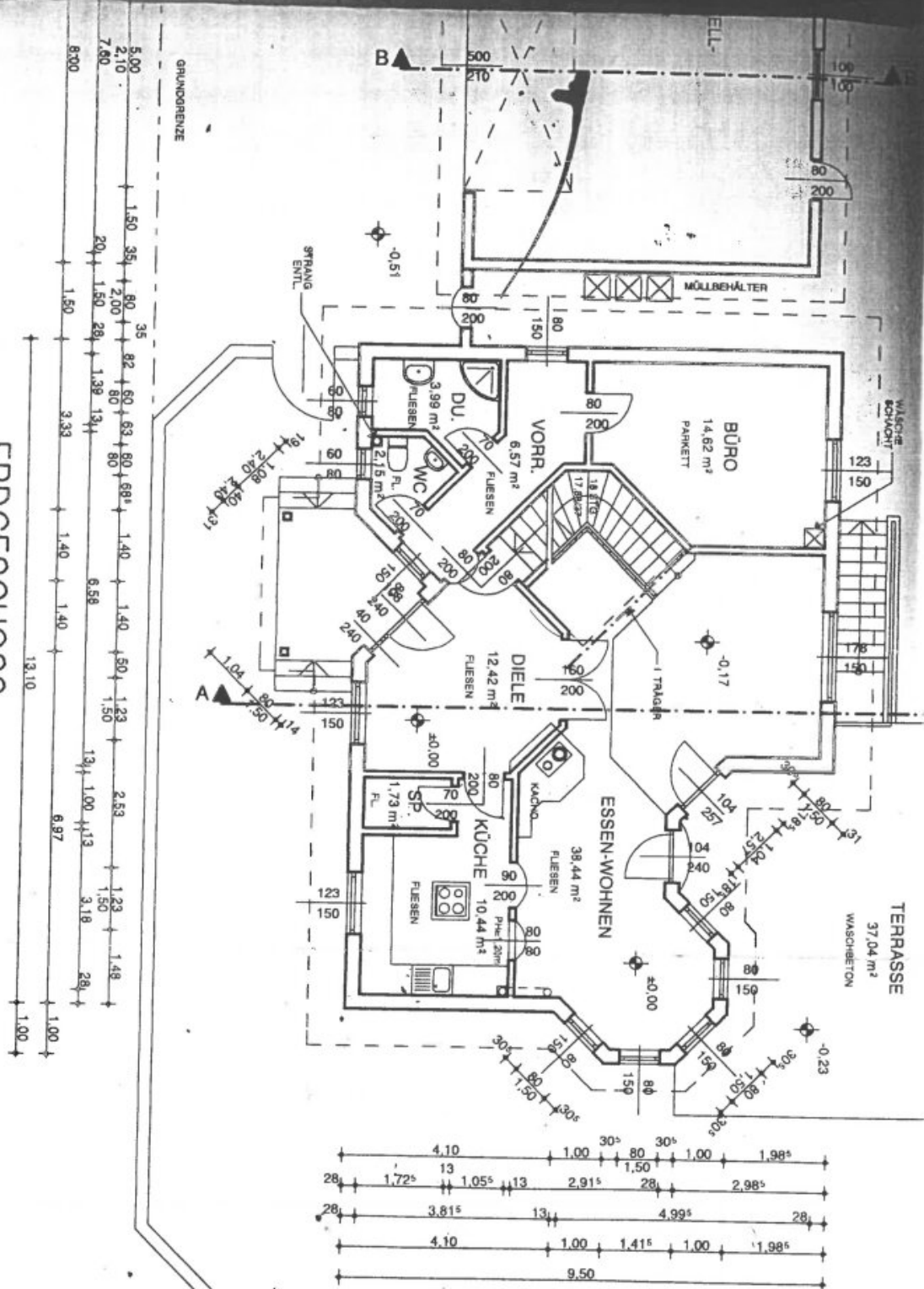




DACHGESCHOSS



# ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem Traumhaus in Ebergassing!

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen ein komfortables Gefühl von Zuhause und wird zu einem Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 169 m<sup>2</sup> und fünf lichtdurchfluteten Zimmern ist es ideal für Familien und all jene, die Wert auf Raum und Komfort legen. Der abgeschirmte Garten bietet Möglichkeiten zum Entspannen, Gärtnern und sporteln. Ein besonderes Highlight ist außerdem die überdachte Terrasse.

Der Kaufpreis von 599.000,00 € ist eine einmalige Gelegenheit: Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Familiennest oder als stilvolles Domizil für Paare. Im Obergeschoss sind insgesamt 3 Schlafzimmer, die jeweils mit begehbaren Schränken ausgestattet sind. Das Erdgeschoß lädt mit seinem großen Wohn- und Essbereich zu gemeinsamen Abenden mit Freunden und Familien ein, der Kamin sorgt dabei für das besondere Wohlgefühl. Das zusätzliche Zimmer im Erdgeschoß kann außerdem ideal als Arbeitszimmer genutzt werden. Ein besonderes Highlight ist das große Badezimmer im 1. Stock mit Whirlpoolwanne und besonderem Lichtspiel. Für zusätzlichen Komfort gibt es auch im Erdgeschoss ein weiteres Bad und getrenntes WC.

Die moderne Ausstattung sticht dabei ins Auge: Hochwertiger Laminatboden verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt - für die Sommermonate gibt es außerdem eine Klimaanlage. Die Einbauküche besteht aus Tischlermöbel, sodass beste Funktionalität gegeben ist und zum gemeinsamen Kochen einlädt. Für zusätzlichen Stauraum gibt es einen Vorratsraum.

Zudem stehen Ihnen eine Garage und zwei Stellplätze zur Verfügung, um Ihre Fahrzeuge sicher und bequem unterzubringen. Der Keller des Hauses ist vielseitig nutzbar: Neben zusätzlichen Abstellmöglichkeiten, kann hier auch ein Fitnessraum oder ein eigener Wellnessbereich eingebaut werden.

Dieses Einfamilienhaus in Ebergassing ist mehr als nur eine Immobilie - es ist der Ort, an dem Sie Ihre Wohn-Träume verwirklichen können. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap