

**Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Gestaltungspotenzial in ruhiger Lage, 32min bis Wien Hauptbahnhof**



**Objektnummer: 7939/2300162322**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Wohnfläche:</b>	128,27 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	53,27 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,98
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Polina Klemenko**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +4369918410082

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in 2490 Ebenfurth und liegt in einem Siedlungsgebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Grundstück umfasst rund 695 m<sup>2</sup> und ist rechteckig sowie eben angelegt, wodurch eine sehr gute Nutzbarkeit gegeben ist. Die Widmung lautet Bauland-Wohngebiet (BW2), womit die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten zulässig ist. Infrastruktur des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Nähe.

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise errichtet und besteht aus Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss empfängt mit einem Vorraum und bietet ein Bad mit Dusche und WC. Der großzügige Wohnbereich gliedert sich in Wohnzimmer und einen angrenzenden Essbereich mit Küche. Zusätzlich steht ein Schlafzimmer mit einem Bad auf dieser Ebene zur Verfügung – ideal auch als Gäste- oder Arbeitszimmer.

Im Obergeschoss/Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Aufenthaltsraum und ein separates WC. Die Räume unter dem Dach bieten sich perfekt für Rückzug, Homeoffice oder Kinderzimmer an.

**Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass gemäß Aktenlage der Baubehörde die Aufstockung des Obergeschosses in den 1960er-Jahren planwidrig erfolgte und von der Baubehörde damals nicht abgenommen wurde, da das Dach nicht einheitlich ausgeführt wurde (teils Flachdach, teils Satteldach, wie auf dem Foto zu sehen). Weitere Unterlagen zu diesem Thema liegen im Bauakt der Gemeinde nicht vor – aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass kein Baukonsens besteht.**

Das voll nutzbare Kellergeschoss verfügt über Heizraum, Waschküche sowie einen großen Lagerraum und bietet dadurch viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt derzeit über einen Gaskessel. Das Gebäude zeigt altersbedingte Abnutzungserscheinungen und bietet damit viel Spielraum für individuelle Modernisierungen und gestalterische Anpassungen ganz nach den eigenen Vorstellungen.

Zum Objekt gehören mehrere Nebengebäude, darunter ein Carport, Lager- und Werkstattflächen sowie ein kleines Gewächshaus. Der Garten ist gepflegt und bietet mit seiner Größe attraktives Gestaltungspotenzial für Freizeit- und Aufenthaltsbereiche. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet.

Durch die gute Lage innerhalb Ebenfurths sowie die Grundstücksgröße bietet die Immobilie ein hohes Gestaltungspotenzial. Mit entsprechender Sanierung lässt sich ein attraktives und familiengerechtes Wohnobjekt schaffen, das Ruhe, Gartenfläche und gleichzeitig die Nähe zur

Infrastruktur verbindet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap