

**BEZAUBERND SCHÖN - Stilvolles Wohnjuwel mit herrlicher Gartenidylle! RESERVIERT!**



Bezaubernde & äußerst gepflegte Liegenschaft

**Objektnummer: 6286/2262**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Schlachter**

PURE IMMOBILIEN GMBH  
Hauptstraße 4  
2351 Wiener Neudorf



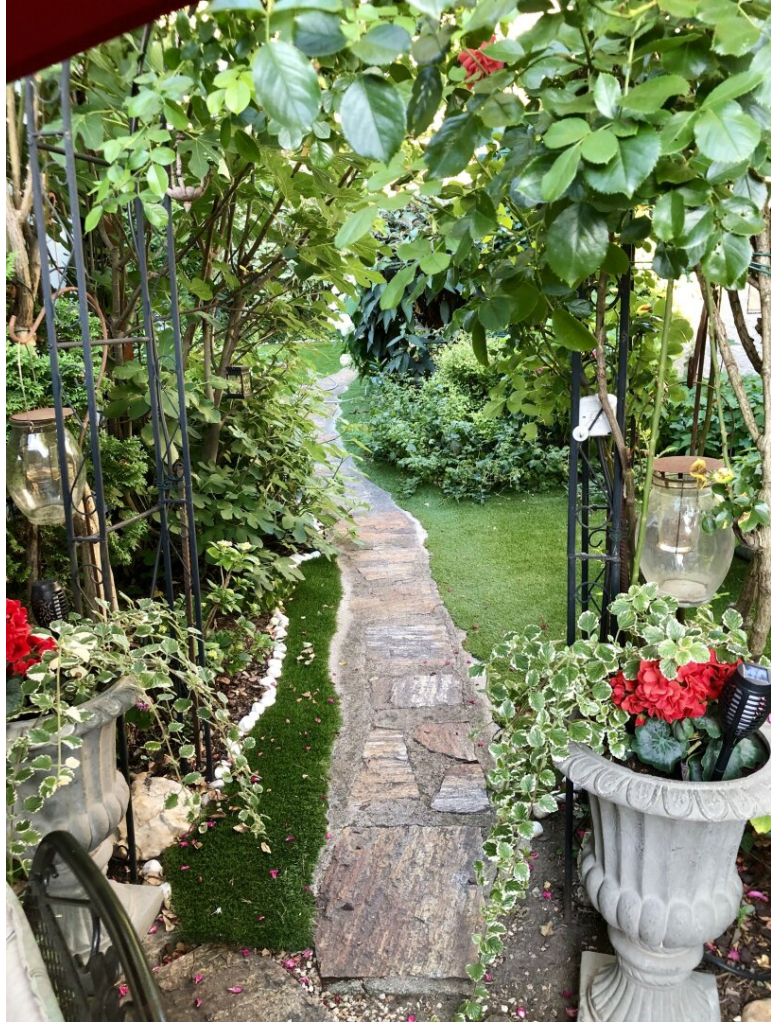


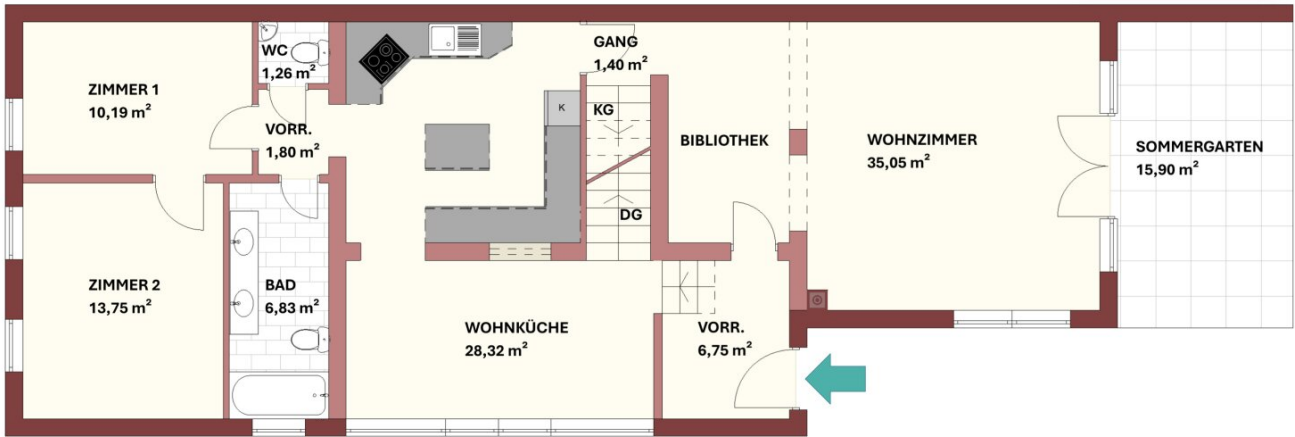




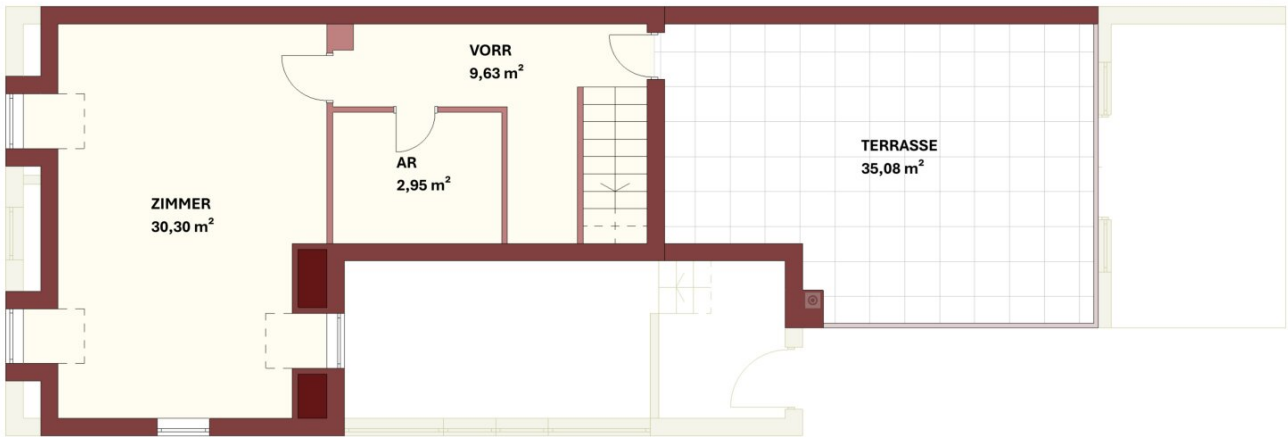




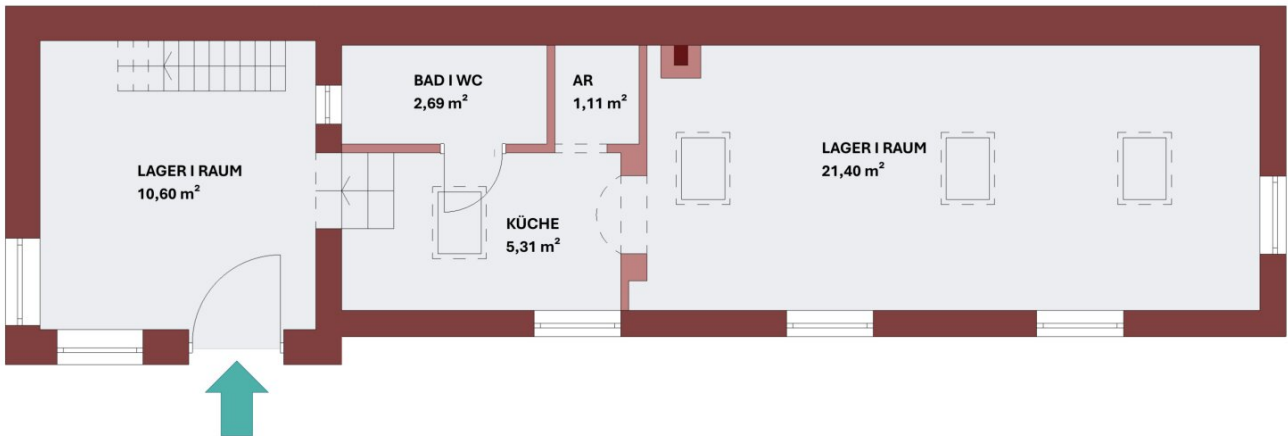




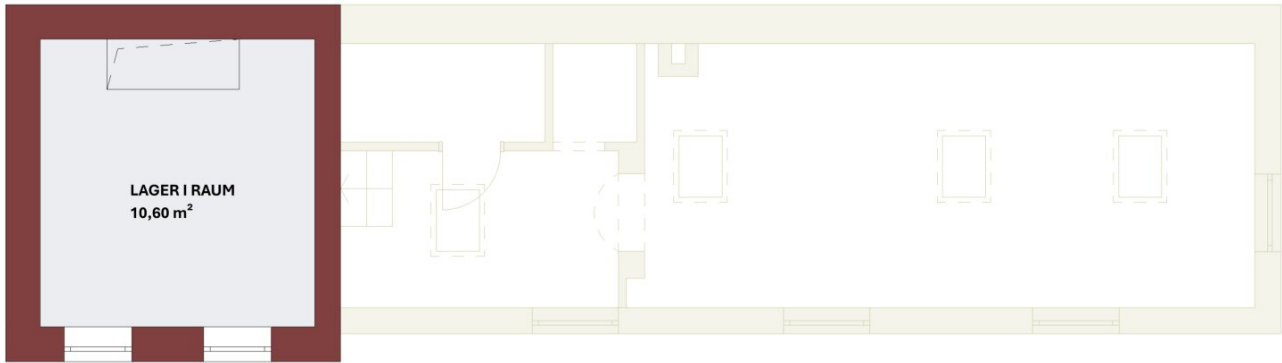
EG



DG



**NEBENGEBÄUDE I EG**



**NEBENGEBÄUDE I DG**

## Objektbeschreibung

-----RESERVIERT-----

Eingebettet in eine **ruhige und zugleich zentral gelegene Wohnsiedlung** präsentiert sich diese **bezaubernde Liegenschaft** auf einem idyllisch angelegten Eigengrund von rund 710 m<sup>2</sup>. Im Jahre 1993 mit viel Liebe zum Detail und höchstem Anspruch an Wertbeständigkeit generalsaniert, vereint sie heute einen **zeitlosen Stil mit einer außergewöhnlichen Gartenidylle**.

Ein hübscher Teich, harmonisch angelegte Steinwege sowie ein mediterran inspiriertes Nebengebäude verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter. So entstand ein **"Zuhause zum Verlieben"**, - ein stilvolles Wohnjuwel für Menschen, die "das Besondere" schätzen und eine **harmonische, behagliche Wohlfühlatmosphäre** suchen.

### **ERDGESCHOSS:**

Bereits der Zugang über einen geschmackvoll angelegten Steinweg mit einladendem Terrassenbereich vermittelt ein Gefühl von Ankommen. Im Inneren setzt sich das **stilsichere, dezent südländisch geprägte Ambiente** in allen vier gut proportionierten Wohnräumen fort. Der Grundriss bietet sowohl Paaren sowie Kleinfamilien ein komfortables Zuhause.

Vom Vorraum aus erschließt sich die **gemütliche Wohnküche im mediterranen Stil** mit integriertem Essbereich. Eine charmante Durchreiche unterstreicht das **offene und freundliche Raumkonzept** und schafft eine angenehme Verbindung zwischen den Bereichen. **Gediegene Eichendielen** und geschmackvoll eingesetzte Fliesen verleihen der Wohnküche eine behagliche und warme Ausstrahlung.

Ein weiterer Lieblingsplatz ist der **stilvolle Wohnsalon mit gemauertem Kamin**, der in Kombination mit einer angrenzenden Bibliothek - derzeit als **Lese und Musikecke** genutzt - eine besonders wohnliche Atmosphäre schafft. Der vorgelagerte **Sommergarten** erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und lädt zu entspannten Stunden und geselligem Beisammensein im **Einklang mit der Natur** ein.

Ergänzt wird diese Ebene durch zwei weitere Räume, ein Bad, sowie ein separates WC. Diese Bereiche wurden im **Jahr 2019 umfassend renoviert** und mit hochwertigen Parkettböden neu gestaltet. Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer, das aufgrund einer Komplettsanierung ein wahres Schmuckstück geworden ist. Großflächige, mallorquinische Fliesen und hochwertige Steinwaschbecken verleihen dem Bad ein **mediterranes SPA-Feeling**.

### **OBERGESCHOSS:**

Das Obergeschoss überzeugt mit einem **geräumigen Schlafräum inklusive integriertem**

**Schrankraum** und einer herrlichen, kürzlich renovierten **Dachterrasse** mit schönem Grünblick. Anschlüsse für ein weiteres WC oder einen Nassbereich sind vorhanden und eröffnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

### ***OUTDOOR & NEBENGEBÄUDE:***

Der Außenbereich präsentiert sich als **liebevoll gestaltete Oase mit mediterranem Flair**. Mehrere lauschige Plätze, verbunden durch **schön angelegte Steinwege**, führen zu hübsch gemauerten Terrassen bis hin zu einem **Nebengebäude (ca. 51m<sup>3</sup>)**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob am **idyllisch angelegten Teich** beim Eingangsbereich oder auf der **hübschen, bekiesten Terrasse** im hinteren Teil des Gartens - hier findet sich stets ein Platz zum Entspannen & Verweilen.

Eine **automatische Bewässerung**, gespeist durch einen **hauseigenen Brunnen**, sorgt für nachhaltige Pflege der gesamten Gartenanlage. Durch die durchdachte Bepflanzung und Anordnung genießt man zudem ein hohes Maß an **Ruhe und Privatsphäre**.

### ***HIGHLIGHTS im Überblick:***

- Tolle Ruhelage im Zentrum von Ebreichsdorf
- Top gepflegte Liegenschaft mit südländischem Flair
- Herrliche Gartenidylle & schöne Steinterrassen
- Haupthaus 4 Zimmer & Nebengebäude (ca.51m<sup>2</sup>)
- Großzügiger Wohnsalon mit angrenzendem Sommergarten
- Stimmungsvoller Kamin
- Stilvolles & geschmackvolles Interieur
- Bewässerungsanlage & Hausbrunnen
- PV-Anlage

- Schöner Altbaumbestand & Vielfalt an Bepflanzung
- Große Dachterrasse - neu saniert
- u.v.m.

***FAZIT: eine stilvolle Liegenschaft mit viel Nutzungspotential, mediterranem Flair & herrlicher Gartenidylle in Top-Lage!***

Ich stehe Ihnen jederzeit gerne für Rückfragen oder eine ausführliche Besichtigung dieser schönen Liegenschaft zur Verfügung.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und berate Sie gerne!**

### **VERKAUF & BERATUNG**

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: [office@pure-immobilien.com](mailto:office@pure-immobilien.com)

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Die im Expose angeführten Pläne können vom Originalplan abweichen und dienen lediglich zur Veranschaulichung der Räumlichkeiten.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines Kaufanbots und erfolgreichem Abschluss** besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap