

**Gartenlust !!!**



**Objektnummer: 7939/2300162741**

**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>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

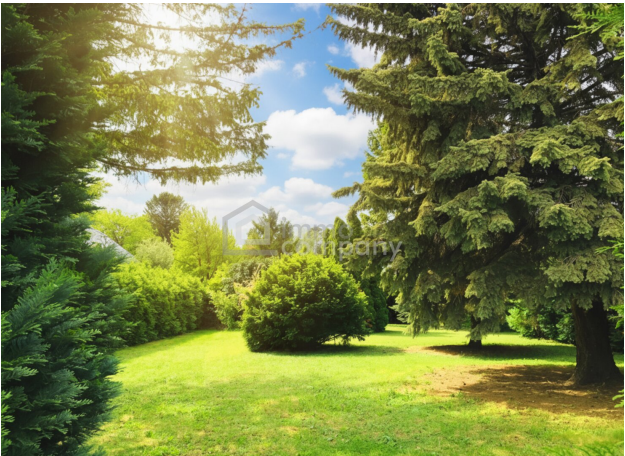
## Ihr Ansprechpartner

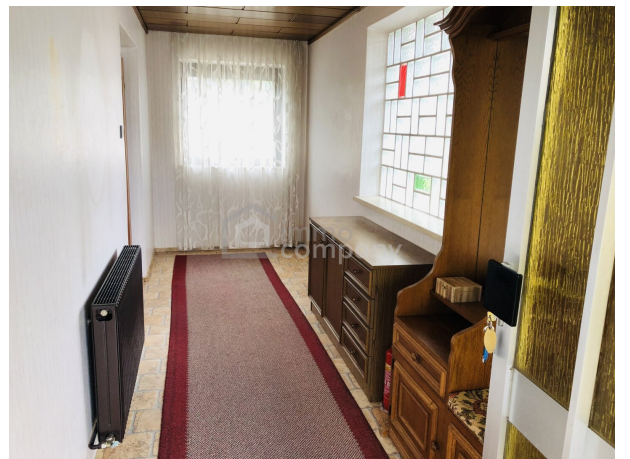


**Mag. Markus Andreas Windberger**

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

H +43 699 18410056









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

## Gartenlust !!!

Diese großzügige, Liegenschaft befindet sich in absoluter Ruhelage im unmittelbaren Nahbereich von Baden, oder besser noch, dem Magna Racino und selbstverständlich Wien. Die einmalige Lage und die Größe des Objektes gewährleisten ein Lebensgefühl der besonderen Art. Der Bauzustand ist als gut zu bezeichnen, die weitläufige Anlage des Prachtgartens ist hingegend beeindruckend. Das Wohnhaus ist ein freistehendes Gebäude mit ca 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zwei Ebenen. Zuzüglich lässt sich der Keller adaptieren. Die Zentralheizung lässt sich alternativ über eine Gastherme, oder einen Feststoffbrennofen betreiben. Ein eigener Brunnen mit automatischer Elektropumpe sorgt dafür, dass Sie nie eine Wasserrechnung erhalten. Ein weiteres freistehendes, ebenerdiges Gebäude lässt sich als Gästehaus mit mehreren Zimmern einrichten. Eine großzügige Terrasse und ein instand zu setzendes Pool schaffen viel uneinsehbaren Freiraum. Freistehende Garage mit ebener Einfahrt -Selbstverständlich.

Haben Sie Interesse an dieser Immobilie? Kontaktieren Sie mich noch heute!

Gerne gebe ich weitere Auskünfte. Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich - und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck des Hauses und der idealen Lage. Gerne bin ich Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Vereinbaren Sie doch gleich einen Termin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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.

**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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap