

Inserat ID: 156639

erstellt am : 15.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 519000€

Straße:

2435 Ebergassing

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

Wohnfläche: 230m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 300m<sup>2</sup>

Grundfläche: 500m<sup>2</sup>

### Großes Einfamilienhaus mit Veranda und Wirtschaftsanbau mit uneinsichtigen Garten + Ausbaupotential!



Zum Verkauf gelangt hier ein Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Platz für die ganze Familie in Ebergassing nach Schwechat / Himberg / Wien!

Die Einfahrt zum Grundstück ist sehr komfortabel. Mittels Fernbedienung lassen Sie sowohl das Gartentor, als auch die Garteneinfahrt öffnen.

Das Haus ist auf drei Ebenen gegliedert: Kellergeschoss, Erdgeschoss, unausgebauter Dachboden (200 m<sup>2</sup>) mit Ausbaupotential!

Der Altbestand ist ca. 1942 errichtet und hat eine Deckenhöhe von ca. 3,20m. Die Raumhöhe verleiht den Zimmern ein Palaisartiges Ambiente und öffnet neue Ideen für den Umbau / Modernisierung. 1949 wurde das Haus um eine Waschküche, Aufenthaltsraum, Dusche, Abstellraum, ein zusätzliches Schlafzimmer und einer Garage / Werkstatt erweitert. Im Jahre 1967 wurde der Keller zum Wohnhaus erweitert und die Veranda (24m<sup>2</sup>), sowie ein weiteres Bad, und zwei Zimmer als Zubau neu errichtet. Im Jahr 1990 wurden die Fenster und die Elektrik getauscht und einiges am Haus gemacht. Es wurde laufend instandgesetzt und das Haus wirkt immer noch sehr gepflegt und bewohnbar.

Das Grundstück hat eine Größe von 1146 m<sup>2</sup>, somit auch ideal für Bauträger oder Eigenheimbauer, da Sie hier gleich zwei Doppelhaushälften oder eine Villa neu errichten können. Die Widmung ist Bauklasse 1, offene oder gekuppelte Bauweise bis max. 7,5 m Gebäudehöhe.

Das Haus ist voll erschlossen inklusive der Einfriedung, Gasanschluss ist im Keller vorhanden, öffentliche Anbindung an das Wassernetz und an den Kanal, Strom, Telefon, etc. vorhanden. Am Besten wäre es das Haus zu sanieren, da die Substanz noch sehr gut ist (Ziegelbauweise), die Decken aus Fertigbetonteilen, und das Erdgeschoss trocken ist.

Der Eingang zum Haus liegt erhöht, daneben hat man den Zugang zu den Wirtschaftsräumen: Waschküche, Sommerküche, ein Raum der für eine Sauna angedacht war, eine Dusche, Vorzimmer und eine separate Garage, etc. Daneben befindet sich ein freistehendes Häuschen mit Geräteschuppen, was gar nicht bewertet worden ist.

Das Haus hat einen hofseitigen Eingangsbereich als großen Vorraum über die Veranda (Zubau) mit neuen Fenstern und Türen, zudem eine Sicherheitstür mit Zugang zum Nebenhaus mit den Wirtschaftsräumen auf der einen Seite. Auf der anderen haben Sie den Zugang zum Zubau, WC, Bad, dann des Weiteren eine Sitzgelegenheit mit Essplatz, eine Garderobe, ein kleineres hofseitiges Zimmer, Zugang zum Kellergeschoss, Zugang zum Dachboden, geradeaus geht es zum Wohnzimmer (Wohnsaloon) welches so groß ist wie ein Konferenzraum, links und rechts jeweils zwei große Schlafzimmer und ein Zwischenzimmer. Des Weiteren gibt es hinten ein zweites Bad, ein WC und weitere Abstellräume.

Die Zimmer sind alle sehr gut geschnitten und kreisförmig begehbar. Die Wohn- und Schlafräume sind sauber mit Parkettböden verlegt worden. Bäder und WC sind sauber verflies. TV- Internet - und Kabel-Anschlüsse vorhanden. Es sind auf drei Seiten Fenster (Osten, Süden und Westen), sodass genug Tageslicht rein kommt. An die Fenster befinden sich Aussenrollos und Fliegengitter (Fenster wurden im Jahre 1990 gegen Lärmschutzfenster ausgetauscht).

Der Dachboden hat großes Ausbaupotential auf insgesamt 200 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Es handelt sich um einen Satteldach, optimal zum Ausbauen als zusätzlicher Wohnbereich mit mindestens drei großen Zimmern.

Im Keller können Sie einen Hobbyraum machen, zusätzlich gibt es den Heizraum wo die

Ölzentralheizung untergebracht ist, daneben ein Raum (Öllageraum mit zwei Tanks von jeweils 2000 Liter), und ein weiterer Lagerraum. Geheizt wird mittels einer Ölzentralheizung. Im Keller ist zusätzlich ein Anschluss für Gas verlegt worden. Zusätzlich gibt es noch zwei Kamine die überprüft werden müssten für die erneute Inbetriebnahme.

Der Garten ist sehr schön angelegt und begrünt und hat tagsüber viel Sonne (südwestliche Orientierung). Es gibt sogar einen Vorgarten, den Zugang zum Haus mit Gartenanteil auf der linken Seite und rechts im Hof ist auch alles begrünt und die Bäume und Pflanzen intakt. Im Sommer hat man hier die Möglichkeit im Garten einen Pool aufzustellen und die warmen Sommerabende in uneinsichtiger Atmosphäre zu genießen.

#### Lage und Infrastruktur:

Rundherum genießen Sie viel grün. Die Infrastruktur ist auch gut gegeben: Busstation, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, etc.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe; Bahnhof; Bundesstraße mit Anbindung an die S1.

Nahe zu Bahnhof Ebergassing / Himberg / Schwechat / Flughafen Wien / Stadt Wien über die S1 schnell zu erreichen oder über die Bundesstraße.

#### Konditionen:

Kaufpreis: ? 519.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

ev. Pfandrechtseintragungsgebühr: 1,2 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

#### Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at) 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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Apotheke &lt;500m Arzt &lt;5.500m Krankenhaus &lt;9.000m Kinder & Schulen Kindergarten

&lt;500m Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;3.500m Einkaufszentrum &lt;6.500m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank

&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;3.500m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof

&lt;3.000m Autobahnanschluss &lt;9.500m Flughafen &lt;7.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 500m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 230m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 300m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

Zimmer: 10

Bäder: 3

## Preisinformationen

Kaufpreis: 519000€

Nebenkosten: 150€

## Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at