



Inserat ID: 69845

erstellt am : 25.06.2024

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Sportplatz

2483 Ebreichsdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 313 1657

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 43.44m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 52.9m<sup>2</sup>

Grundfläche: 538m<sup>2</sup>

## Kleines ausbaufähiges Haus und wunderschönes Grundstück



Charmantes Haus mit Ausbaupotential in ruhiger Lage

Eine sehr gute Kaufgelegenheit stellt dieses kleine Einfamilienhaus in bester Wohnlage in Ebreichsdorf da. Es ist in unmittelbarer Nähe zur Volksschule und 1,5km vom Bahnhof Ebreichsdorf entfernt. Dieses charmante Haus bietet auf einem großzügigen Grundstück eine ideale Grundlage für Familien, die auf der Suche nach einem ruhigen und zugleich gut angebundenen Zuhause sind.

(In nur 16 Minuten mit dem Zug nach Wien Meidling).

Auf Wunsch können wir Ihnen konkrete Ausbaupläne als Beispielansicht zum Einfamilienhaus mit Terrasse Pool, welche bereits 2004 geplant aber nicht umgesetzt wurde übermitteln. Im Aktuellen Zustand und der Größe, ist das gepflegte Haus für Singles oder Paare, sofort beziehbar.

Eckdaten:

Lage: Ebreichsdorf, Nähe Sportplatz

Grundstücksgröße: ca. 833m<sup>2</sup>

Wohnfläche: Erdgeschoss 44m<sup>2</sup> Wfl., aufgeteilt auf 3 Zimmer sowie 9,46m<sup>2</sup> Vorraum, Bad mit WC

Dachboden: 35m<sup>2</sup> Rohdachboden

Keller: 14m<sup>2</sup> Keller, genutzt als Heizraum verfügt über einen Hausbrunnen zur Gartenbewässerung

Nebengebäude: 31m<sup>2</sup> Lager oder Gartenhaus entlang der Feuermauer zum Nachbargrundstück

Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

Peter Krammer 0676 3131 657 Ihr Immobilienexperte

Unser nachhaltiger Denkanatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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

&lt;250mApotheke &lt;500mKlinik &lt;9.500mKinder &lt; SchulenKindergarten

&lt;250mSchule &lt;250mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei

&lt;500mSonstigeBank &lt;250mGeldautomat &lt;250mPost &lt;500mPolizei

&lt;750mVerkehrBus &lt;500mAutobahnanschluss &lt;2.750mBahnhof

&lt;500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 538m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 43.44m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 52.9m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 145m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.04m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 300€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 313 1657

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)