



Inserat ID: 218464

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 490000€

Straße:

2483 Weigelsdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Christine Artaz und Martin Heger

Tel:

office@hegerreal.at

Wohnfläche: 117m²

Nutzfläche: 196m²

Grundfläche: 1035m²

unterkellertes WOHNHAUS / 4 - 5 ZIMMER / GARAGE und CARPORT / GROSSER GRUND



ca. 20 Autominuten bis zur Stadtgrenze Wien (ca. 25km)

Erdgeschoss (ca. 117m²): Windfang, Vorraum, geflieste Bad mit bodenebener Dusche, Handtuchrockner, Waschtischverbau und Fenster, gefliestes WC mit Waschbecken und Fenster, 1 Abstellraum, südseitiges geräumiges Wohn- Esszimmer (ca. 28,70m²) mit zusätzlichem Pelletsofen offen zur vollmöblierten Küche (inklusive aller E-Geräten) und Ausgang auf die Südost Terrasse

(Frühstücksterrasse), 1 Schlafzimmer mit Einbauschränk, weiteres großes Zimmer (ca. 30m² teilbar - siehe Plan) mit Zugang auf die überdachte Südterrasse mit Sonnenmarkise, ein zusätzliches WC mit Waschbecken, ein weiteres Zimmer mit Ausgang in den Garten, hier befindet sich auch eine Infrarotkabine

Keller (ca. 64,50m²): Zugang über den Garten oder durch das Hausinnere, Vorraum, 1 Wirtschaftsraum / Waschküche mit Waschmaschine und Trockner, Waschbecken und 1 Festbrennofen welcher an das zentrale Heizungssystem angeschlossen ist, 1 Heizraum - hier befindet sich die Ölzentralheizung mittels Radiatoren, 1 Tankraum mit geschweißtem Tank (Fassungsvermögen ca. 4.000 Liter), im Keller befindet sich auch das eigene Hauswasserwerk

Garage (ca. 15,04m²): mit Platz für 1 PKW

Carport (ca. 43,15m²): für 2 PKW's

Ausstattung: ursprüngliches Baujahr ca. 1962 in massiver Bauweise errichtet, Aludacheindeckung, Fliesen-, Parkett-, Laminat- und Vinylböden, 2-Scheiben-Kunststofffenster (Baujahr ca. 2006) mit Außenrollos und teilweise Fliegenschutzrollos, Strom-/Kanal-/Telefon-/SAT-Anschluss, Wassererwärmung mit Elektroboiler, Raumerwärmung - Zentralheizung mit Öl mittels Radiatoren, oder in der Übergangszeit wurde auch der Stückgutofen (Holz) im Wirtschaftsraum benutzt, Pelletseinzelfofen im Wohnzimmer, Starkstromanschluss im Keller, Wasserversorgung über eigenen Brunnen - in dieser Siedlung haben alle Liegenschaften eine eigene Wasserversorgung

Sanierungen: ca. 2020 Ölbrennertausch, ca. 2021 wurde das gesamt Dach (Aludacheindeckung) samt den Dachrinnen erneuert

Außenbereich: Garten mit verschiedenen Büschen, Bäumen, straßenseitige Einfriedung mittels Schmiedeeisenzaun, elektrisches Einfahrtstor (Alu), 3 Wasseranschlüsse für die Gartenbewässerung, Pool mit ca. 7,5 Meter Durchmesser und Luftwärmepumpe, Solargartendusche, Glashaus-Gewächshaus, Gartenhütte zum Verstauen sämtlicher Gartenutensilien, inklusive Mähroboter

Umgebung: sehr gute Infrastruktur der Stadtgemeinde Ebreichsdorf, Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule, A3-Anschluss Pottendorf

KAUFPREIS ? 490.000,--

Sie wollen ein ausführliches Expose mit Objektadresse?
Senden Sie uns ein Mail MIT IHREM NAMEN UND IHRER ADRESSE!

Was ist Ihre Immobilie wert?

Für die Richtigkeit der Daten wird von uns keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Auftraggeber mitgeteilt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundfläche: 1035m²

Wohnfläche: 117m²

Nutzfläche: 196m²

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 164.7m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.53m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 490000€

Kontaktinformationen

Vorname: Christine Artaz und

Nachname: Martin Heger

E-Mail: office@hegerreal.at