

# 2025 - NEUES JAHR - NEUES ZU HAUSE - Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



Einfamilienhaus Maria Theresien Siedlung bei Wiener Neustadt

**Objektnummer: 7939/2300160180**

**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>	2601 Eggendorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

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

H +43 664 8410792

























**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.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

**TOP HIGHLIGHTS - sehr guter HWB mit Klasse C - Doppelgarage mit großem Tor und Montagegrube - liebevoll angelegter Garten mit Teich, Bäumen, Wiese und viel Grün - eigener, beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage und Sauna im Keller - Fußbodenheizung & Kaminöfen im Wohnzimmer und Keller - Vollwärmeschutz - Platz für Erweiterung im Obergeschoss**

**360° Besichtigung: <https://my.realonaut.com/player/jkn9d/de>**

**Wohnen ist in diesem Haus wie Urlaub machen! Wellness, Ruhe, viel Grün und Natur sind hier angesagt.**

Das besondere Highlight ist hier sicherlich das eigene Schwimmbad im Keller mit einer Fläche von rund 15m<sup>2</sup> und ist ca. 5,75m lang, 2,5m breit und 1,50 tief. Der Pool hat eine Gegenstromanlage, eine eigene Abdeckvorrichtung und kann mit der Solaranlage beheizt werden. Die Sauna, die Dusche und die Wellnessecke bieten hier eine perfekte Wohlfühloase. Zum Relaxen können Sie auch direkt in den Garten gehen und hier Ihre persönliche Grünoase mit viel Wiese, Bäumen, Sträucher und einem Teich (muss reaktiviert werden) gehen. 2001 wurde das Haus saniert, so wurde der Vollwärmeschutz gemacht (tlw. Spezialputz zum abperlen vom Wasser und Schmutz), die Solaranlage erneuert, das Dach mit Ziegel eingedeckt, das Garagendach getauscht, Dachflächenfenster (Velux) erneuert, sowie die notwendigen Spenglerarbeiten erledigt. Den Innenbereich gestalten Sie nach Ihren eigenen Wünschen.

Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches, gepflegtes Einfamilienhaus, das alles bietet, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen. Beim Betreten des Hauses werden erwartet Sie der Vorraum, von dem aus Sie zentral alle Räume im Erdgeschoss erreichen. Sie finden hier einen eigenen Garderobenraum, die Küche mit kleinem Essplatz, ein Zimmer mit eigenem Zugang zur Terrasse, ein Bad mit Fenster und Wanne, ein WC mit Fenster und Waschbecken, sowie das große, helle Wohnzimmer mit Essplatz und Zugang zur Terrasse. Ein besonderes Goodie ist der Doppel-Kamin, der nicht nur an kalten Tagen im Wohn-Esszimmer für eine gemütliche Atmosphäre sorgt, sondern im Innen und Außenbereich platziert ist und somit auf der Terrasse ebenso als Grillstation genutzt werden kann.

Im Obergeschoss, welches über die Holzwendeltreppe von Vorraum aus erreicht wird, befindet sich das große Schlafzimmer, ein Badezimmer, mit Dusche, Fenster, Bidet, ein WC mit Fenster, ein begehrter Kleiderschrank. Links und rechts befinden sich die Dachbodenräume, welche bereits mit Estrich versehen sind, tlw. mit Böden und Elektrik. Diese werden linker Hand als begehrter Schrank und rechter Hand als Lager- und Büroraum genutzt. Die beiden Räume bieten mit fast 58m<sup>2</sup> Fläche eine sehr gute und einfache Möglichkeit den Wohnraum zu erweitern.



Im Untergeschoß, welches teilweise ebenfalls mit der Fussbodenheizung ausgestattet ist, befindet sich neben dem Schwimmbad, der Sauna und den Wellnessbereich ein Stüberl mit Kachelofen, eine Werkstatt, der Heizraum, sowie der Technikraum. Einige technische Erneuerungen bringen das Haus auf neuesten Stand. Für das Wasser gibt es eine Enthärtungsanlage.

Ihren Garten genießen Sie auf der zum Teil überdachten Terrasse mit zusätzlicher, elektrischer Markise und Blick ins Grüne. Es befinden sich vier Wasseranschlüsse (links, rechts, am Gartenende und im Vorgarten), sowie eine Bewässerungsanlage gekoppelt mit eigener Zisterne für das Regenwasser (gehört mit neuem Steuerelement reaktiviert).

Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung befeuert und über die Fußbodenheizung (tlw. auch im Keller) geheizt. Zusätzliche Wärme bieten die beiden Kaminöfen im Wohnzimmer und Keller.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft und bietet eine gute Verkehrsanbindung mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Für Familien mit Kindern ist der nahegelegene Kindergarten und die Grundschule ideal. Auch Supermärkte und ein Arzt sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, ein perfektes Zuhause in einer idyllischen Umgebung zu besitzen.

**Sie möchten diese besondere Immobilie besichtigen? Ich freue mich über Ihre EMail oder Ihren Anruf!**

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 <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m



Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap