

**Perfekt für den Ausbau zum Einfamilienhaus**



**Objektnummer: 310179**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Sportplatz                        |
| Art:                          | Haus                              |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 2483 Ebreichsdorf                 |
| Baujahr:                      | 1930                              |
| Zustand:                      | Modernisiert                      |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 43,44 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 52,90 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 2                                 |
| Keller:                       | 14,70 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,04                            |
| Kaufpreis:                    | 349.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 300,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

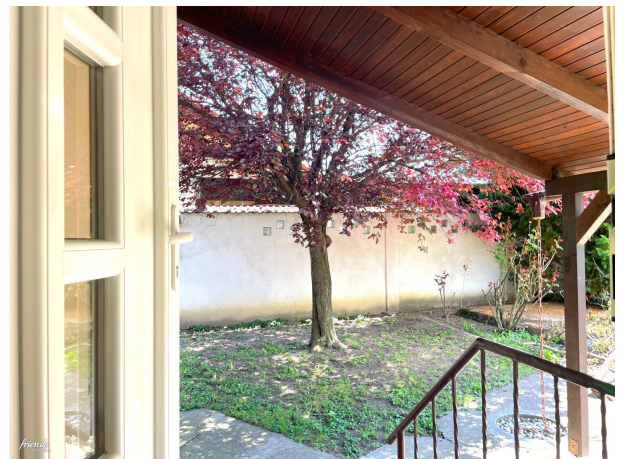


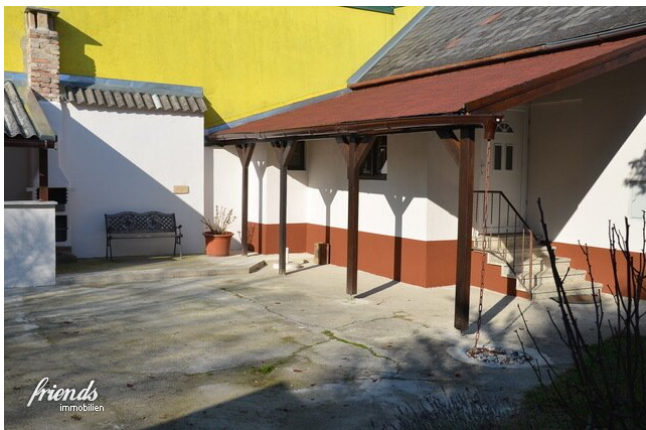
**Peter Kramer**

Friends Immobilien List GmbH









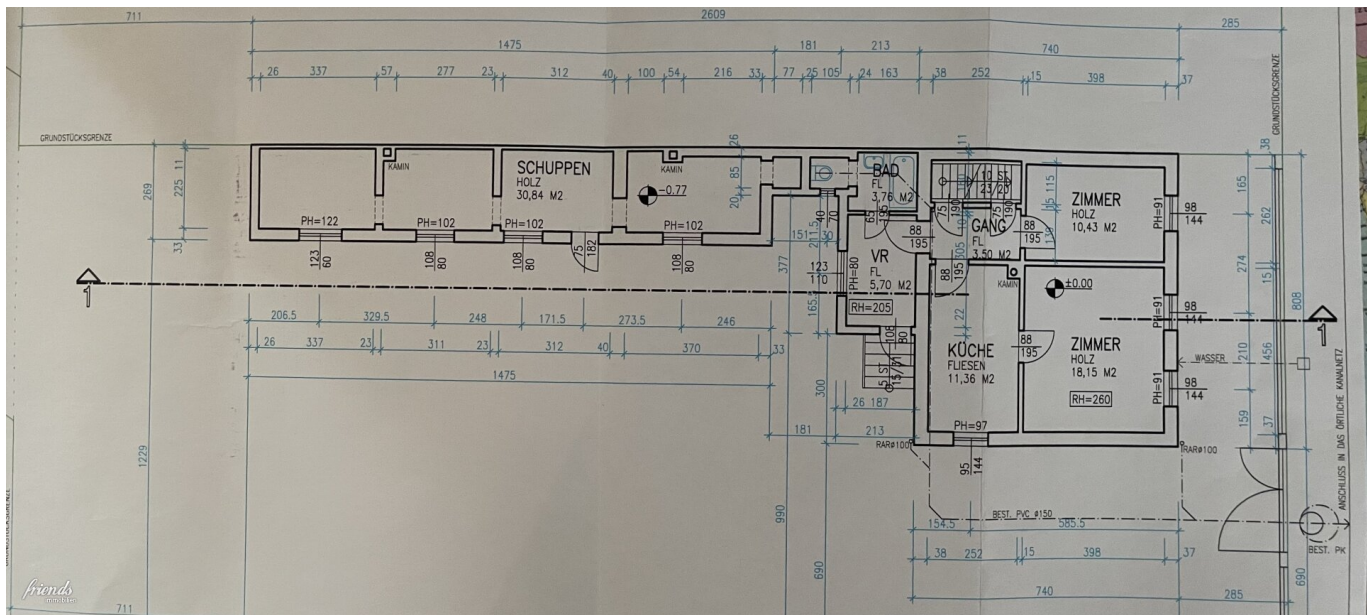








friends  
Immobilien



# BESTANDSPLAN

A-2483 EBREICHS DORF

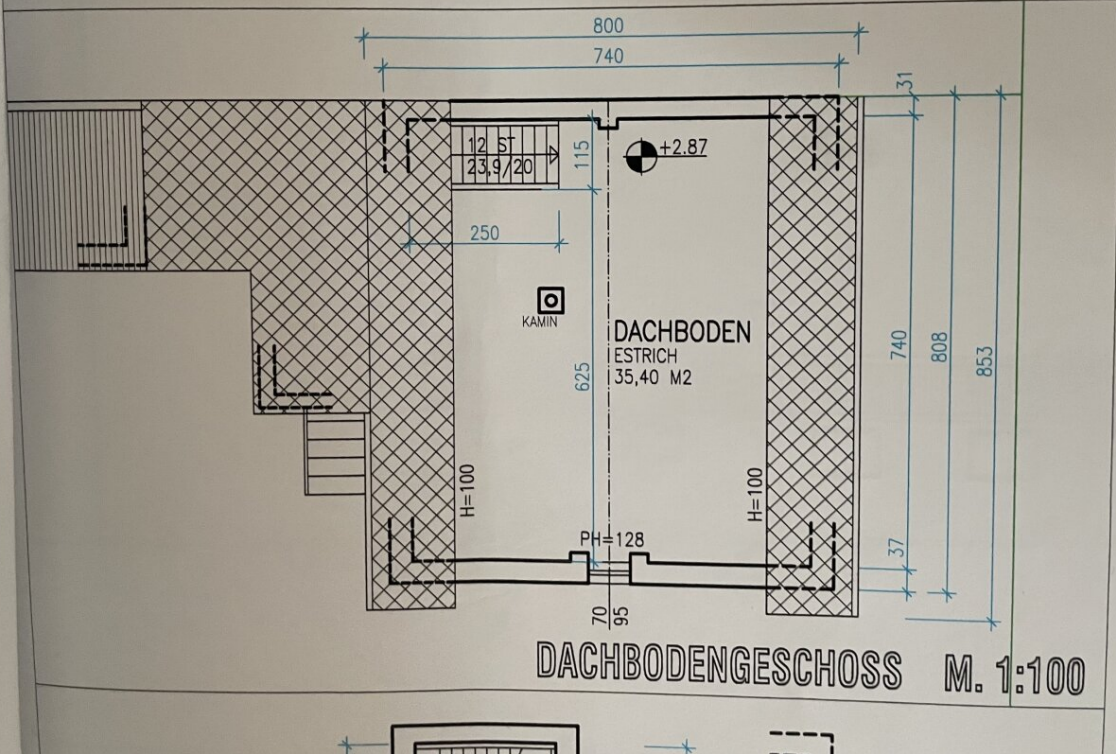
SPORTPLATZ 3

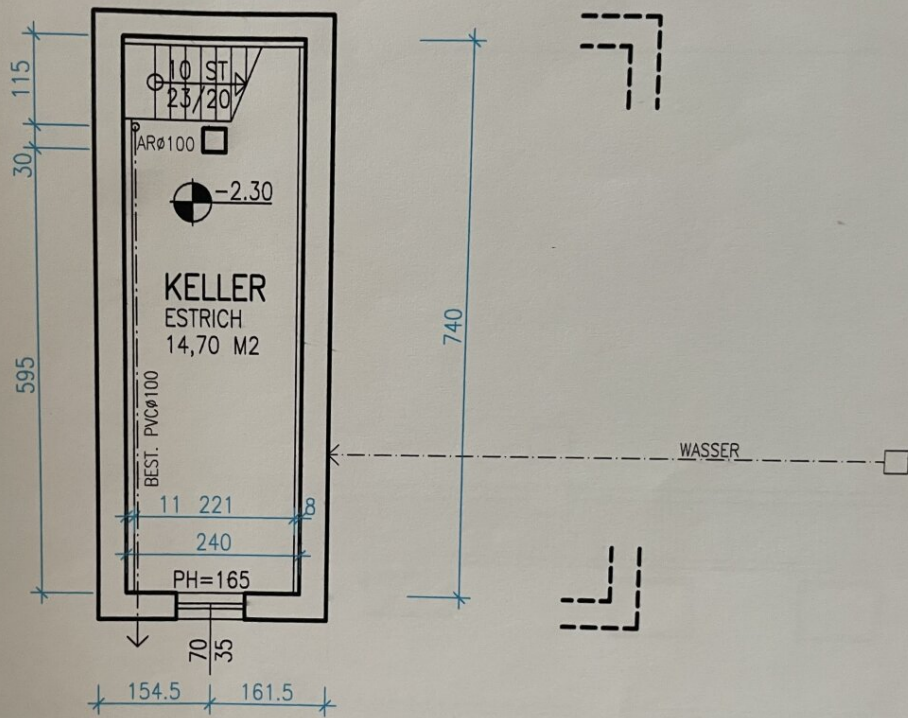
MASSTAB

1:100

DATUM

AUGUST 2004





KELLERGESCHOSS M. 1:100



DIPL.-ING. GERNOT BIENERT

TECHNISCHES BÜRO

2483-EBREICHSORF WIENERSTRASSE 42, TEL. 02254/73679; FAX 02254/76237; MOBIL 0664/1251639

friends  
immobilien

# BESTANDSPLAN

A-2483 EBREICHSDORF

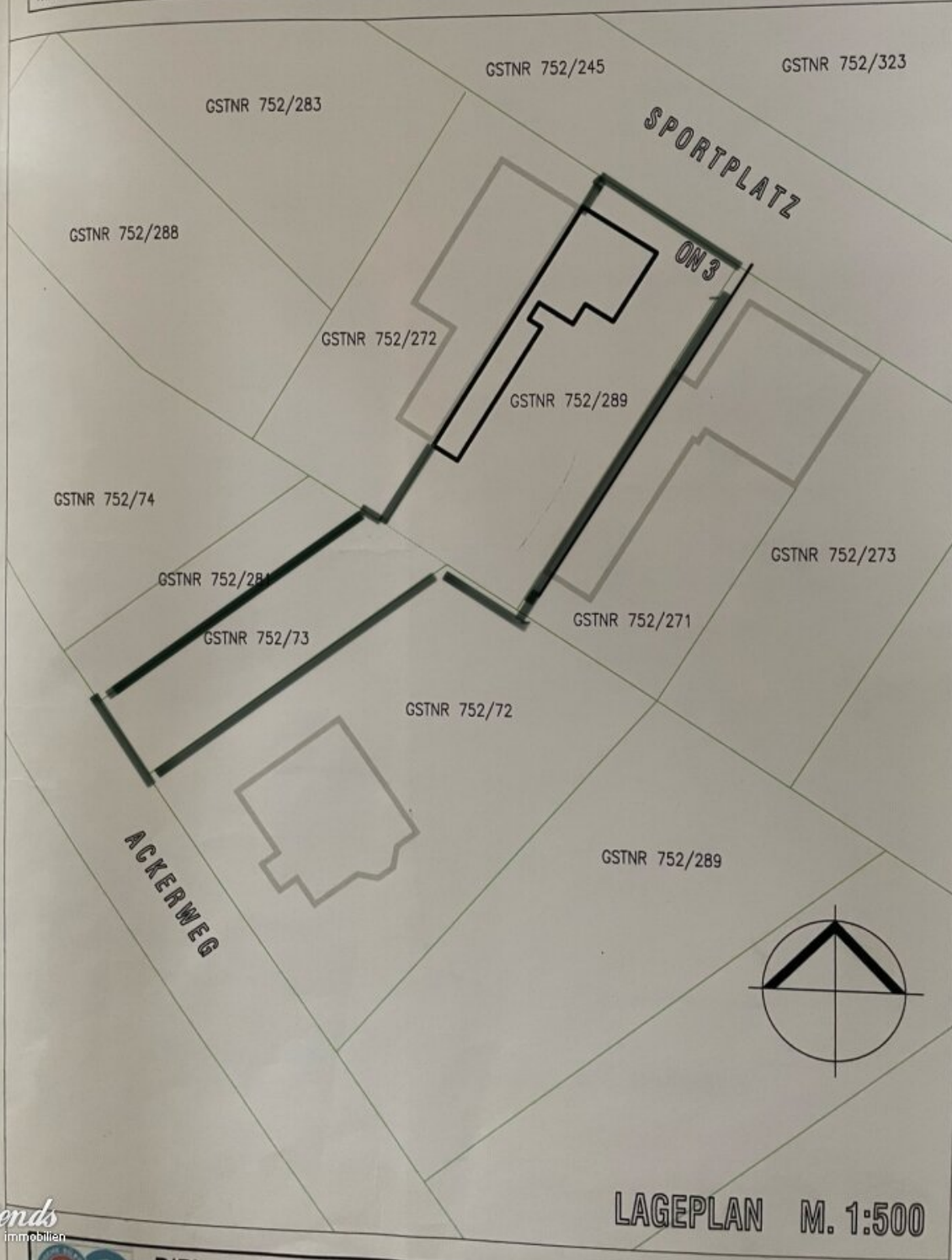
SPORTPLATZ 3

MASSTAB

1:100

DATUM

AUGUST 2004

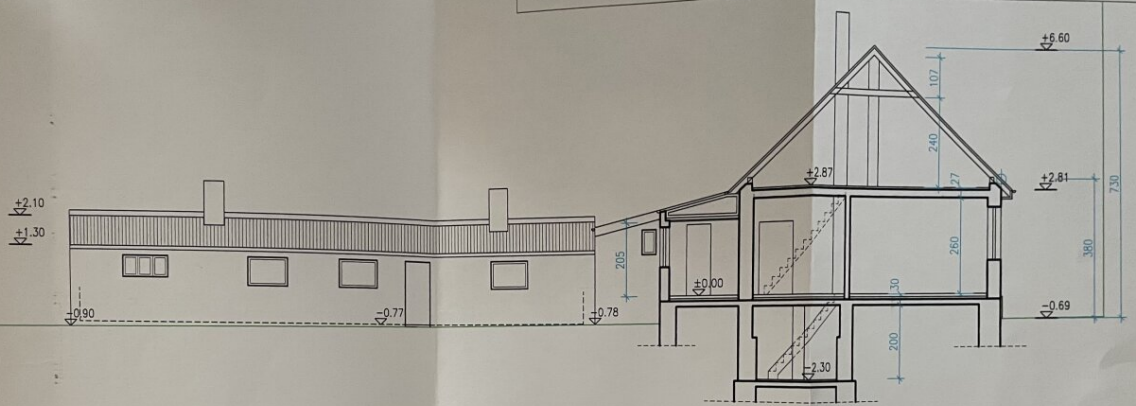


# BESTANDSPLAN

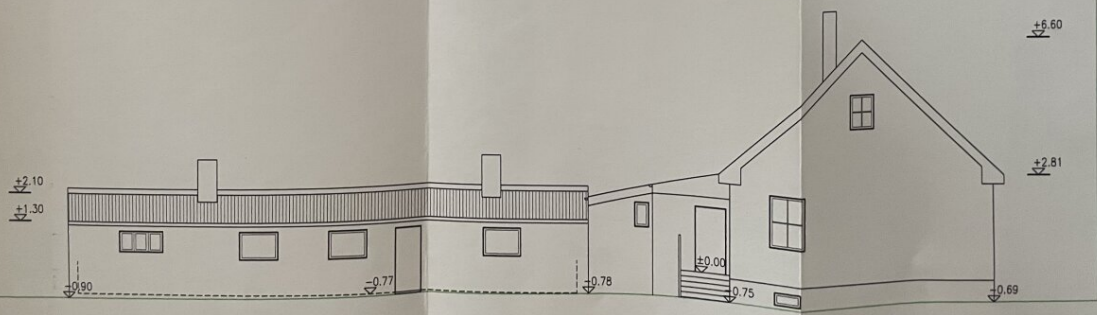
A-2483 EBREICHSORF  
MASSTAB

1:100 DATUM

SPORTPLATZ 3  
AUGUST 2004



SCHNITT 1-1 M. 1:100



SÜDOSTANSICHT M. 1:100

friends  
immobilien

DIPL.-ING. GERNOT RIFENERT  
2483 EBREICHSORF

TECHNISCHES BÜRO

# Objektbeschreibung

## 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> 2 Grundstücke
  - **Grundstück mit Haus:** 538m<sup>2</sup>
  - **Optional, nicht im KP enthalten, ein Gartengrundstück** mit 295m<sup>2</sup> (wäre Bauland, ca. 36m lang und 8,5m breit und verfügt über eine separate Zufahrt, muss nicht zwingend gemeinsam erworben werden)
- **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

Die beiden Grundstücke sind im Grundbuch separat eingetragen. Da das unbebaute Gartengrundstück über eine eigene Zufahrt verfügt, ist ein gemeinsamer Erwerb beider Grundstücke nicht zwingend erforderlich. Gerne teilen wir ihnen in einem persönlichen Gespräch die Preisvorstellungen für die jeweiligen Grundstücke, der Eigentümer mit.

**Darüber hinaus stehe ich Ihnen gerne für ein Gespräch über Ihre individuellen Ausbaumöglichkeiten zum Einfamilienhaus zur Verfügung.**

**Wir freuen uns über Ihre Anfrage.**

Peter Krammer 0676 3131 657 Ihr Immobilienexperte

Unser nachhaltiger Denkansatz 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**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap