

## **Traumhaftes Familienparadies | Wintergarten, Pool, Sauna, offener Wohn-Essbereich**



**Objektnummer: 8230/54**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jannis Gaffron**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

T +43 681 20262574  
H +43 681 20262574





PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH





 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



















 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

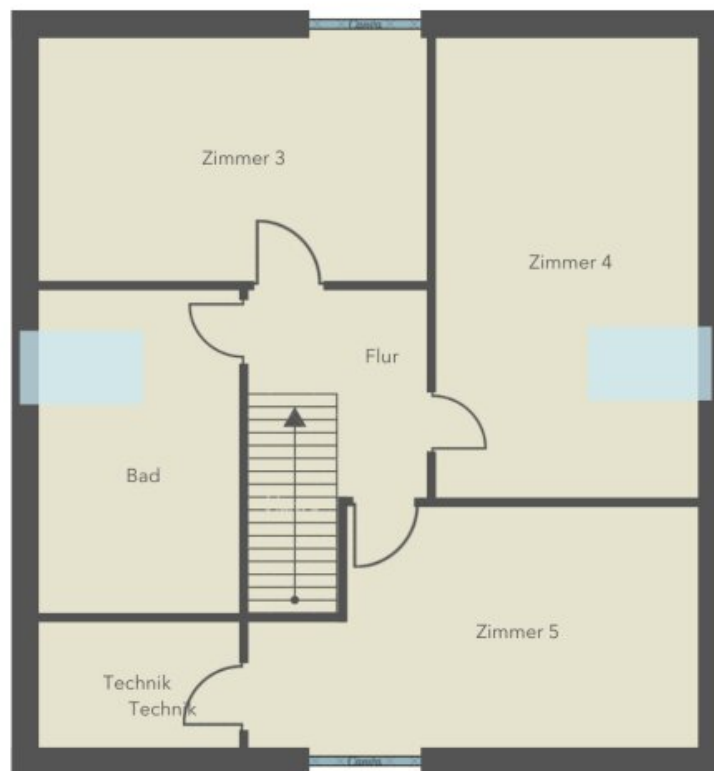


 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



## Erdgeschoss





## Obergeschoss

# Objektbeschreibung

## Highlights

- **Pool, Sauna, Wintergarten ca. 20 m<sup>2</sup> und glasüberdachte Terrasse:** Diese luxuriösen Features bieten ideale Bedingungen für Entspannung und Wohlbefinden.
- **Offener Wohn-Essbereich:** Einladende, lichtdurchflutete Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre für gesellige Abende.
- **Fünf separate Zimmer:** Viel Platz für Familie, Gäste und Home-Office.
- **45 m<sup>2</sup> ebenerdige Nebenräume:** Perfekt für Hobbys oder als zusätzlicher Stauraum.
- **Vier Stellplätze auf Eigengrund:** Ein Carport bietet zusätzlichen Schutz für Ihr Fahrzeug.
- **Moderne Wärmepumpe:** Effiziente und umweltfreundliche Heiztechnik, installiert im Jahr 2023.

**360° Rundgang:** [Kuula 360° Rundgang Haus Ebreichsdorf](#)

## Beschreibung

Dieses Haus besticht durch seine komfortablen Plätze mit Blick auf den Garten. Der wunderschöne, sonnige Wintergarten, der offene Wohn- und Essbereich und die glas überdachte Terrasse bieten den perfekten Ort, um sich zu Hause wie im Urlaub zu fühlen. Egal ob mit Freunden, Familie oder zu zweit – dieses Haus garantiert ein Urlaubsgefühl daheim. Der große Garten mit Pool und die eigene Sauna, die sowohl durch das Haus als auch vom Garten aus zugänglich ist, lassen keine Wünsche offen für diejenigen, die sich zu Hause entspannen möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei separat zugängliche Zimmer. Über den Flur erreicht man eine Reihe von Nebenräumen, die genügend Platz für Hobbybastler bieten und auch als Lagerraum genutzt werden können – diese Räume sind quasi ein Ersatz für einen Keller. Im Obergeschoss befinden sich drei separate Zimmer sowie das Badezimmer.



Für Familien mit mehreren Autos ist dieses Haus ein Segen: Es gibt insgesamt vier Autoabstellplätze auf dem eigenen Grundstück, einer davon ist mit einem Carport überdacht. Alle vier Stellplätze sind direkt von der Straße aus befahrbar. Insgesamt ist dieses Haus ein Traum für Familien, die gerne viel Zeit zu Hause verbringen und gemütliche Stunden mit Freunden und Bekannten in den zahlreichen einladenden Gesellschaftsflächen genießen möchten.

## **Zustand**

Das Haus befindet sich generell in einem technisch einwandfreien Zustand. Nach Bedarf könnten kosmetische Arbeiten wie Malerarbeiten oder neue Bodenbeläge im Obergeschoss vorgenommen werden. Das Objekt ist derzeit bewohnt und kann auch sofort nach Übergabe bezogen werden.

Das Haus wurde 1988 erbaut, im Jahr 2015 wurden jedoch die Fenster erneuert sowie der Wintergarten und die Terrassenüberdachung erbaut. Auch die Heizung wurde im Jahr 2023 auf eine moderne Wärmepumpe umgestellt. Das Erdgeschoss umfasst ca. 72,5 m<sup>2</sup>, das Obergeschoss ca. 53,5 m<sup>2</sup>, wobei nur etwa 26,77 m<sup>2</sup> im Einreichplan eingezeichnet sind. Der Rest ist aktuell noch nicht im Baukonsens. Die Nebenräume in den Nebengebäuden umfassen insgesamt 44,5 m<sup>2</sup>, wovon ca. 26 m<sup>2</sup> im Konsens sind. Der Saunaraum als auch der Wintergarten wurden noch nicht eingereicht. Bei Bedarf kann dieser Konsens durch einen Architekten hergestellt werden. Die Kosten für ein solches Vorhaben belaufen sich laut Angebot ca. auf 2.500€.

Dieses Haus bietet eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität und ist bereit, seine neuen Besitzer willkommen zu heißen.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, idyllischen Wohngegend am Rande von Ebreichsdorf. Über die A3 und die Bahnlinie nach Wien ist Ebreichsdorf hervorragend an das öffentliche und private Verkehrsnetz angebunden. Der neue Bahnhof, der in etwa 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sorgt für eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Diese Lage kombiniert die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten, was sie zu einem idealen Wohnort macht.

## **Rechtliches:**

Energieausweis wird gerade erstellt! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11

FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m



Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap