

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - EBREICHSDORF**  
**- Erstklassiges Einfamilienhaus für eine große Familie!**



**Objektnummer: 520**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	261,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	879.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,48 €
<b>USt.:</b>	8,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

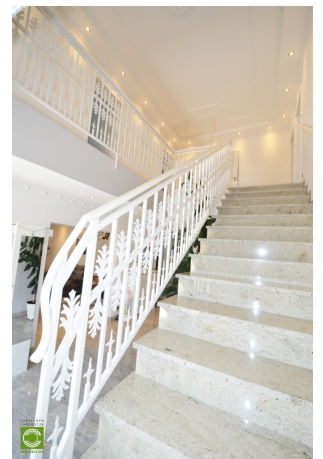
## Ihr Ansprechpartner



**Christoph CHROMECEK**













































## Objektbeschreibung

### **EBREICHSDORF - WEIGELSDORF - Erstklassiges Einfamilienhaus für eine große Familie!**

Zum Verkauf steht ein 2012 in Ziegelmassivbauweise errichtetes und 2013 erstmals bezogenes, wunderschönes Einfamilienhaus in Weigelsdorf, Grenze Ebreichsdorf. Das Gebäude befindet sich auf einem 447 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück in einer ruhigen Siedlungslage und dennoch sind nahezu alle notwendigen Einkäufe des täglichen Bedarfs, fußläufig zu erledigen. Das Haus besteht im wesentlichen aus Erdgeschoss, Obergeschoss sowie einem Dachboden. Insgesamt verfügt die Liegenschaft über rund 261 m<sup>2</sup> gesamte Wohnnutzfläche, wobei viel Licht in allen Räumen und hochwertige Materialien das Geschehen bestimmen.

Im EG befinden sich eine zentraler Vorraum, zwei Schlafräume (oder Gästezimmer, Büro usw.), ein Duschbad mit Toilette, einer weitere extra Gästetoilette, ein Wohnraum mit offenem Kamin sowie eine großen Wohnküche (DAN-Küche mit Miele-Geräten) samt Essplatz für bis zu 8 Personen. Von der Küche und vom Wohnzimmer aus ist eine rund 43 m<sup>2</sup> große, gedeckte Terrasse zu begehen, von der man weiter in den Garten gelangt.

Im OG befinden sich vier getrennt begehbare Schlafräume, zwei davon mit begehbaren Schrankräumen und Ausgänge auf eine weitere, rund 25 m<sup>2</sup> große, Terrasse. Zusätzlich gibt es im OG auch noch ein zweites Badezimmer mit einer Eckbadewanne, Dusche sowie einer extra situierter, dritter Toilette.

Zum weiteren Umfang dieser wirklich ansprechenden Immobilie, gehört ein Wirtschaftsraum, in dem nicht nur Waschmaschine und Trockner, sondern auch die Haustechnik untergebracht sind. Auch eine Garage für einen Pkw mit direkten Zugang ins Gebäude sowie ein Kfz-Abstellplatz am eigenen Grund für einen weiteren Pkw sind vorhanden.

#### **Ein paar Worte zum Haus samt Technik:**

Errichtet wurde dieses Einfamilienhaus als Baumeisterhaus in Ziegelbauweise und einer 20 cm VWS-Fassade. Beheizt wird mit einer VAILLANT-Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen. Auch der Kamin im Wohnzimmer ist in das Heizsystem mit eingebunden. Bei Betrieb des Kamins wird die erzeugte Wärme ebenfalls zum Betrieb der Fußbodenheizung verwendet wobei jeder Raum über eine individuelle Regulierung verfügt. Die Fenster sind dreifachverglast und verfügen alle über Moskitonetz und elektrisch fernbedienbare Außenrollos. Sämtliche Wasserleitungen sind durch eine Wasserenthärtungsanlage (Salzbasis) vor Kalkablagerungen geschützt. Weiters verfügt die Liegenschaft über eine zentrale Staubsauganlage mit Anschlüssen sowohl im EG wie auch im OG. Sämtliche Böden sind mit hochwertigem italienischen Granit versehen. Die hohen Räume

(nahezu 3 Meter) sind mit ansprechenden Decken kombiniert mit integrierten Spots versehen. Zusätzliche Abstellflächen bietet der Dachboden der natürlich auch voll gedämmt ist.

Insgesamt macht dieses schöne und geräumige Haus einen wirklich mehr als gepflegten Eindruck und bietet reichlich Platz für eine große Familie!

Der begehrte Kaufpreis dieser Liegenschaft beträgt € 850.000,- zzgl. Übernahme der aushaftenden WBF in Höhe von ca. € 30.000,-

Nähere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

**C. CHROMECEK ... forliliving.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap