

**++NEU++ 5 Zimmer-Einfamilienhaus mit Rohdachboden
und Garage, 20 Min. von Wien entfernt!**



Objektnummer: 58657

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	700,00 m ²
Keller:	121,00 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T +4369910983719





























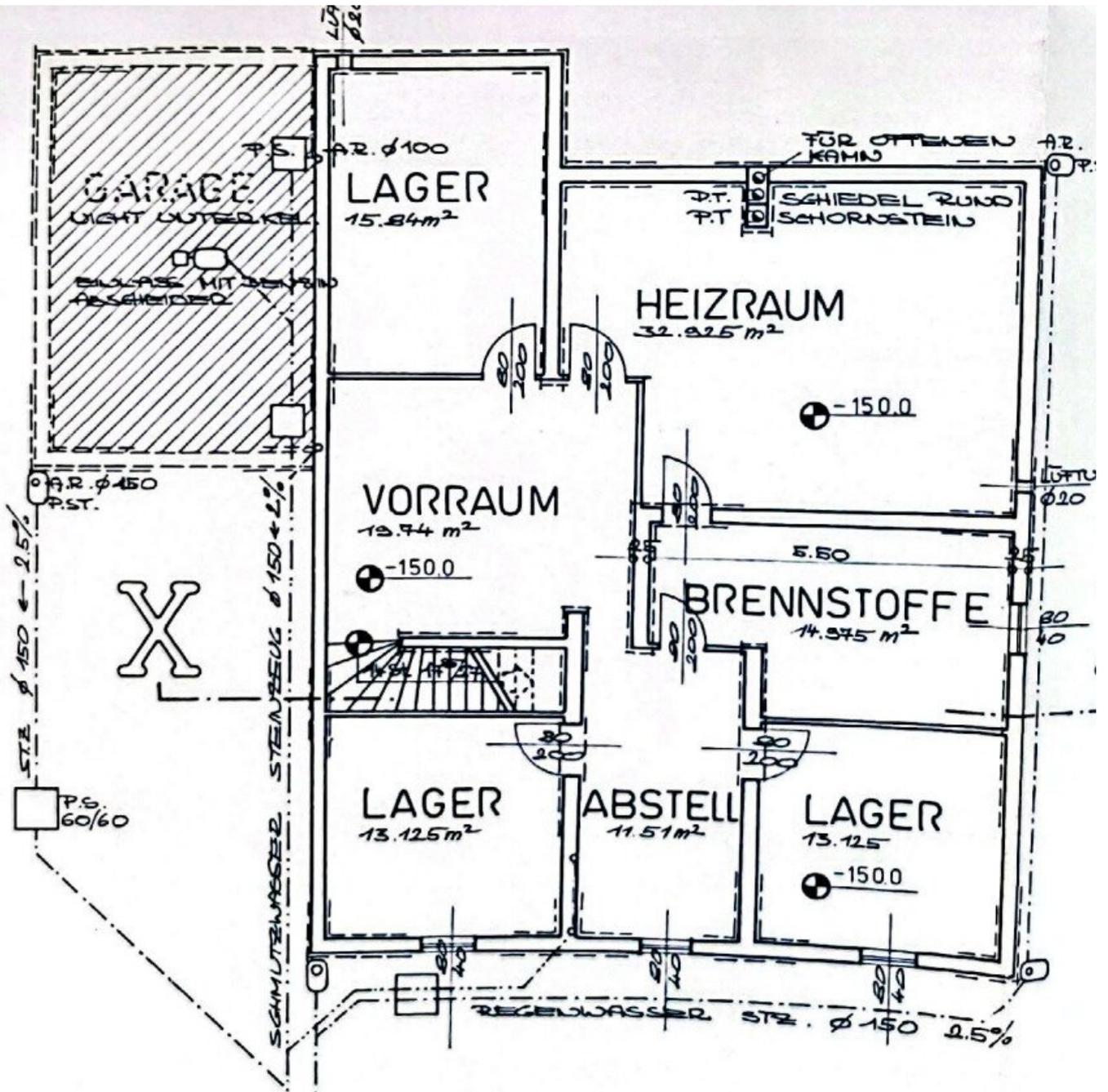






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein modernisierungsbedürftiges, **1979 erbautes Einfamilienhaus mit Keller und Rohdachboden** in einer ruhigen und dennoch **zentralen Wohngegend**, nur 5 Minuten fußläufig vom Ortskern von Ebreichsdorf entfernt. Dieses bis vor kurzem bewohnte Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine **großzügige Terrasse** mit einer Fläche von ca. 25 m² und einem **weitläufigen Garten** mit einer Fläche von ca. 700 m² der **viel Platz für Erholung und Freizeitgestaltung** bietet.

Das Haus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 110 m² **sehr hell** und schafft ein **angenehmes Wohngefühl**, das Sie täglich genießen können.

Zurzeit ist nur das Erdgeschoss ausgebaut, der Aufgang zum 2. Stock (Dachgeschoss) ist errichtet, jedoch ist diese noch roh (siehe Bilder). Der Keller mit seinen ca. 120 m² ist sehr geräumig und bietet viel Stauraumfläche.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum/Vorzimmer
- getrennte Küche mit Speis
- Wohn-Esszimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer mit Garderobe
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

- getrenntes WC

1. Stock (DG):

- Rohdachboden ohne Raumaufteilung

Keller:

- Vorraum
- Lager
- Heizraum (Ölheizung)
- Brennstoffraum
- Lager
- Lager
- Lager

Zustand:

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und wird verkauft, wie es liegt und steht.

Infrastruktur/Lage:

Das Haus befindet sich in Ebreichsdorf, südlich von Wien, und bietet eine hervorragende Lage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. Die **ruhige Wohngegend** ist ideal für Familien und bietet **alle notwendigen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe**.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie der Kindergarten befinden sich nicht weit entfernt.

Kaufpreis:

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt **499.000 €**

Kaufnebenkosten:

- Notarkosten: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt und Barauslagen
- Grundbuchseintragung: 1,1 %
- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Maklerprovision 3 % + 20 % USt

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:

pr@adonia-immobilien.at

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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.

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap