

## Traumhaftes Reihenmittelhaus mit Gartenparadies in Ebreichsdorf - Perfekt für Familien!



**Objektnummer: 3009-2**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2442 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,13 €
<b>USt.:</b>	11,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1





























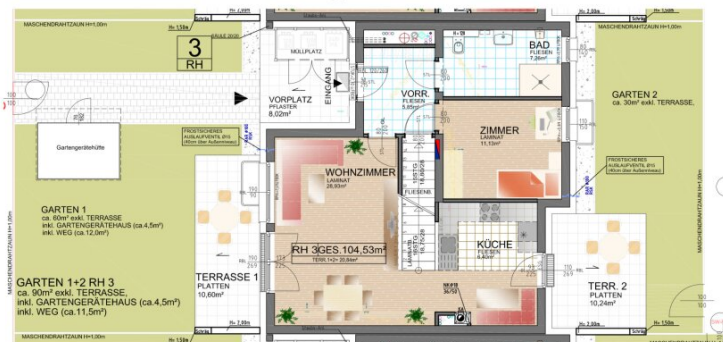


0 1m 5m



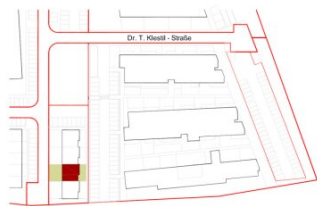
**AURA**  
Wohnungseigentumsges.m.b.H.  
**UNTERWALTERSDORF**  
**"Hasengarten"**  
Dr. Thomas Klestil-Straße 2  
RH 3  
GST.NR. 456/16  
4 ZIMMER WNF 104,53m<sup>2</sup>  
KG, EG, OG

### Erdgeschoss



BADZIMMER: LT, BADAUSSTATTUNG  
WC: LT, WC-AUSSTATTUNG  
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

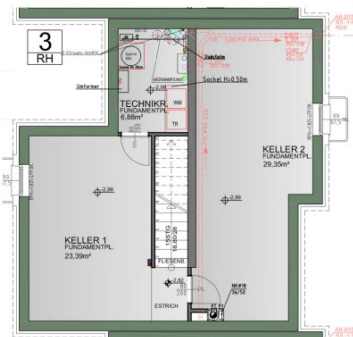
### Übersichtsplan ohne Maßstab



### Obergeschoss



### Kellergeschoss





# REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Kurzfristige Entscheidungen möglich

Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

Österreichweit

bis zu 40  
Jahre Laufzeit

## Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 469 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 46 900,00
Kreditbetrag	€ 422 100,00	Eigenmittel	€ 93 800,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,30%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1 772,26</b>	30 Jahre Fix ab	
Gesamtbelastung *)	€ 744 348,94		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

\*)Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 12.07.2024



Mag. (FH) Thomas Puchegger  
+43 699 191 82 290  
[Thomas.puchegger@realfinanz.at](mailto:Thomas.puchegger@realfinanz.at)



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23 81 282  
[barbara.lon@realfinanz.at](mailto:barbara.lon@realfinanz.at)



Mario Höller, MSc  
+43 660 525 79 21  
[mario.hoeller@realfinanz.at](mailto:mario.hoeller@realfinanz.at)

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ebreichsdorf, Niederösterreich! Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Mit einer Gesamtwohnfläche von 104,53m<sup>2</sup> und 4 geräumigen Zimmern, ist dieses Haus die perfekte Wahl für Paare, Familien oder Singles, die viel Platz benötigen.

Das Haus besticht nicht nur durch seine großzügige Fläche, sondern auch durch seinen gepflegten Zustand.

Die Fußbodenheizung und die Zentralheizung sorgen für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll gestaltete Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen auf einer der zwei Terrassen genießen oder sich an einem grünen Fleckchen Erde erfreuen. Der Garten bietet auch genügend Raum für Kinder zum Spielen und Toben.

Die offene Wohnküche ist der perfekte Treffpunkt für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen.

Für Ihr Auto steht ein Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung, so dass Sie immer einen Parkplatz in unmittelbarer Nähe haben.

Die Lage des Hauses ist ebenfalls ein großer Pluspunkt. Mit einer guten Verkehrsanbindung durch den Bus sind Sie schnell in der nahegelegenen Stadt oder in Wien. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Supermärkte.

### **Aufteilung:**

#### **EG:**

- Vorraum
- Badezimmer inkl. WC
- Zimmer
- Kellerabgang
- Wohnküche



**OG:**

- Vorraum
- Badezimmer
- 2 Zimmer
- WC

**KG:**

- 2 Kellerräume
- Technikraum

**Ausstattung:**

- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung
- Alarmanlage
- Dachterrasse
- 2 Terrassen
- 2 Gärten
- 2 Parkplätze
- Bad mit Dusche, Eckbadewanne und Wäscheschacht
- Zugang Badebiotop Rösslhof

**Preis: € 469.000,-- (inkl. ca. €144.000,-- Wohnbauförderung)**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m



Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap