

**Ein/Zweifamilienhaus in idyllischer Lage \* KFZ Garage \*  
Einfahrt aufs Grundstück \* unterkellert**



Außenansicht

**Objektnummer: 6547/3617**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2305 Eckartsau
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	126,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 172,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	9,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

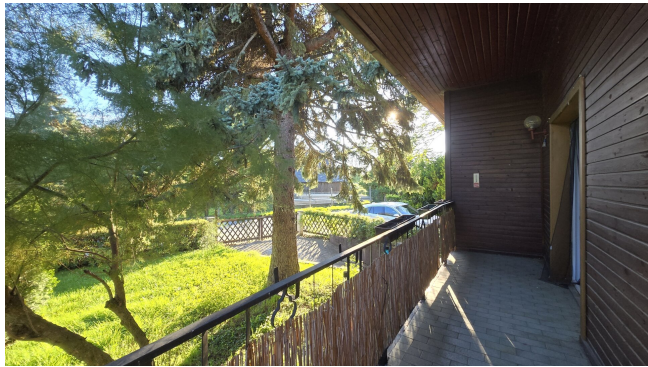
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf











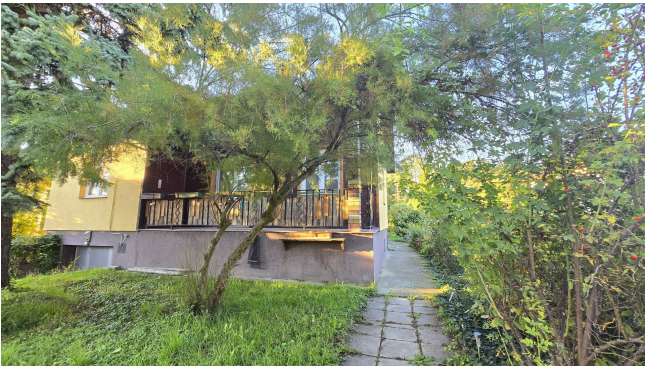




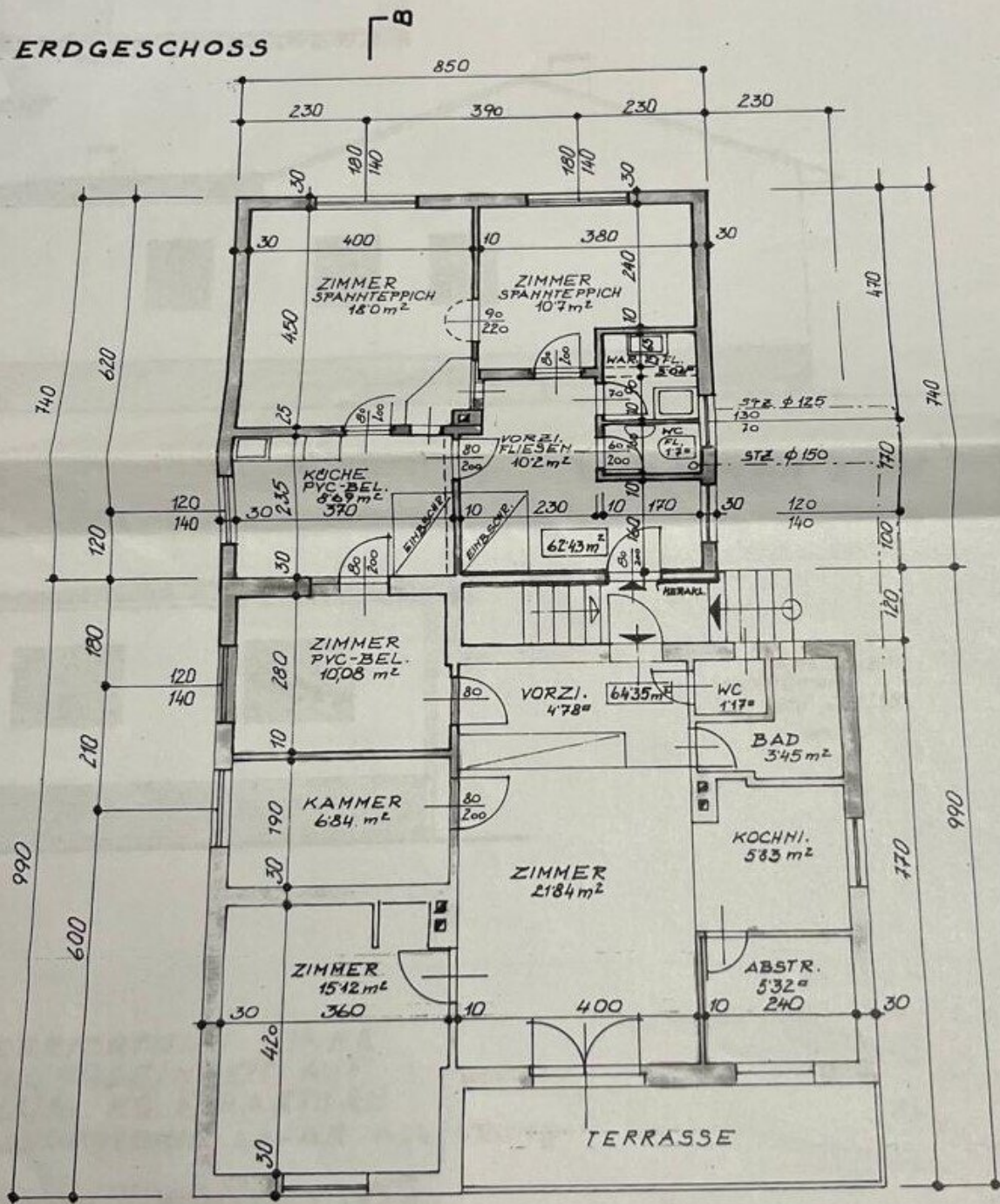


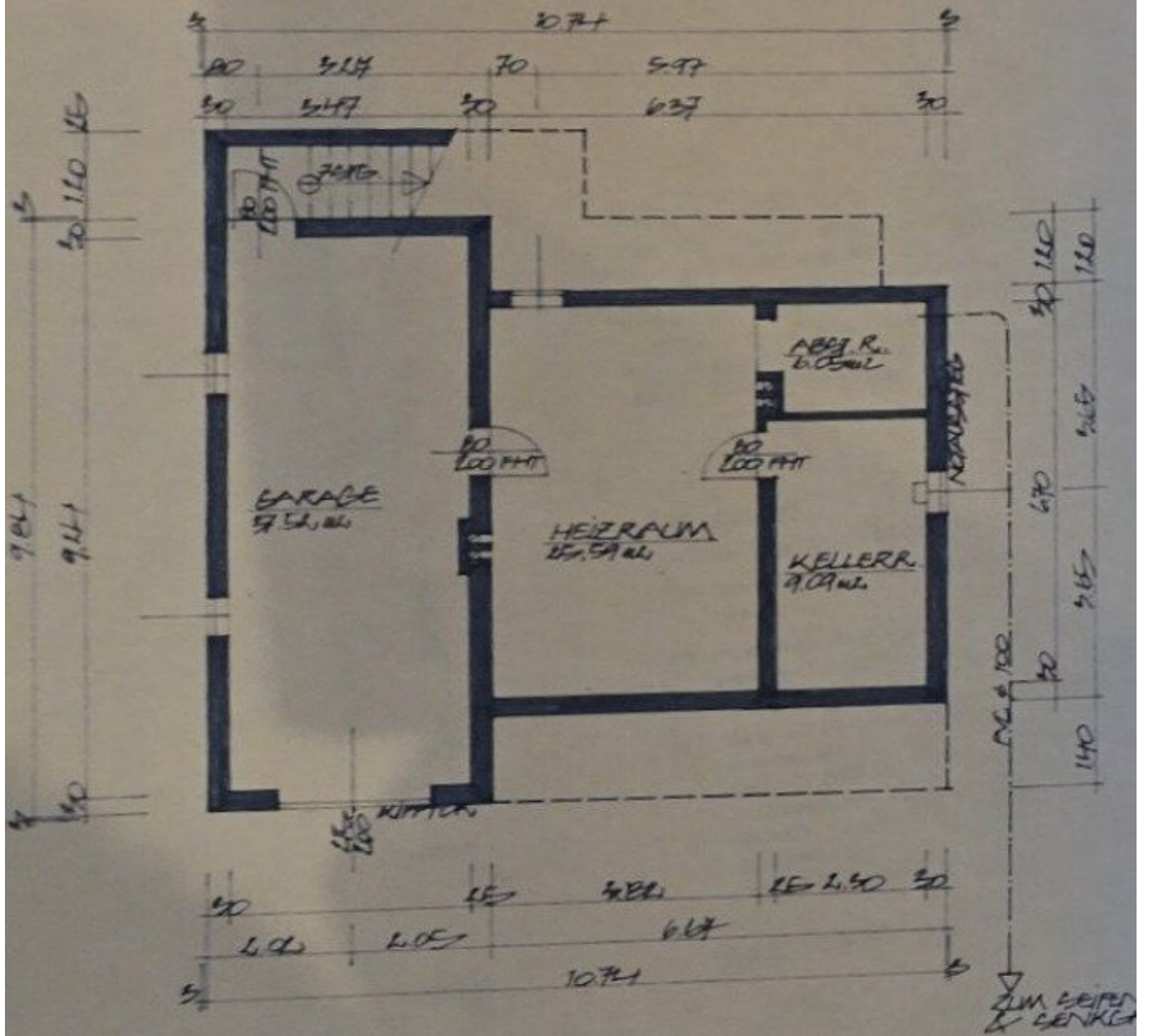






# ERDGESCHOSS





GRUNDRISS - KELLER, 1/100

# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Ein/Zweifamilienhaus mit rund 126 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

bestehend aus: Vorraum, 2 WC, 2 Badezimmer, Küche, 5 Zimmer, 1 Terrassen

**rund 1067 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

- **2 Wohneinheiten möglich**
- **Kellergeschoß mit rund 40 m<sup>2</sup>**
- **Baujahr 1972**
- **Garage mit rund 18 m<sup>2</sup>**
- **Ölheizung umschaltbar auf Festbrennstoffofen, per Fußbodenheizung**
- **teilweise renoviert vor ca. 4 Jahren**

## Die ausführliche Beschreibung:

**Das Einfamilienhaus** wurde um rund **1972 gebaut** und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** am Rande von Eckartsau.

Im **Erdgeschoßes** angekommen, gelangen Sie linkerhand in einen Vorraum, von welchen Sie rechterhand 2 Räumlichkeiten und ein Schrankraum - linkerhand das WC, Bad und die Küche sowie einen Abstellraum erreichen. Geradeaus steht Ihnen ein Wohnzimmer zur Verfügung von welchen Sie weiters auf die Terrasse gelangen.

Rechterhand stehen Sie ebenfalls in einen Vorraum, von welchen Sie linkerhand in die Küche und weiters ins Wohnzimmer gelangen. Rechterhand stehen Ihnen WC, Bad sowie ein Schlafzimmer zur Verfügung.

Der **Keller** bietet auf rund 40 m<sup>2</sup>, verteilt auf Vorraum sowie 2 Räume und einen Technikraum.

Abgerundet wird dieses Haus mit einer **Garage** (rund 18 m<sup>2</sup>) in der ihr PKW eingestellt werden kann.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die Beheizung erfolgt mittels Ölheizung per Fußbodenheizung. Alternativ kann auf Festbrennstoffofen umgeschaltet werden.

Das Warmwasser wird per Boiler beheizt.

### **Verkehrsanbindung:**

**Bus 546:** Gänserndorf - **Eckartsau** - Stopfenreuth

**Bus 550:** Wien Aspernstraße (U2 Anbindung) - **Eckartsau** - Hainburg an der Donau

**Bus 552:** Groß Enzersdorf - **Eckartsau** - Stopfenreuth

### **Infrastruktur:**

In der Nähe finden sich Nahversorger, Heuriger sowie ein Gasthaus.

### **Finanzierungshilfe wird geboten**

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 <5.000m

Apotheke <7.000m



**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <5.000m

Universität <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Post <7.000m

Polizei <5.000m

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap