

**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

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

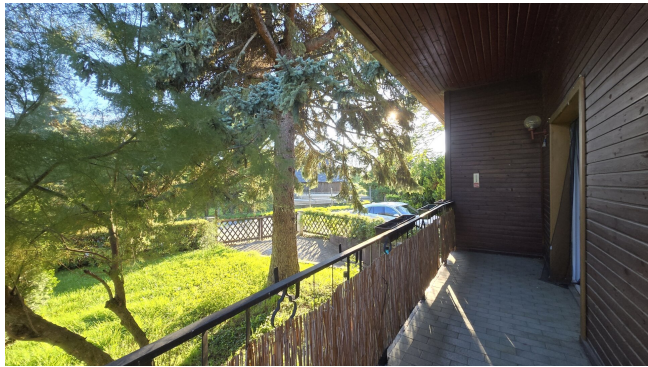
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf













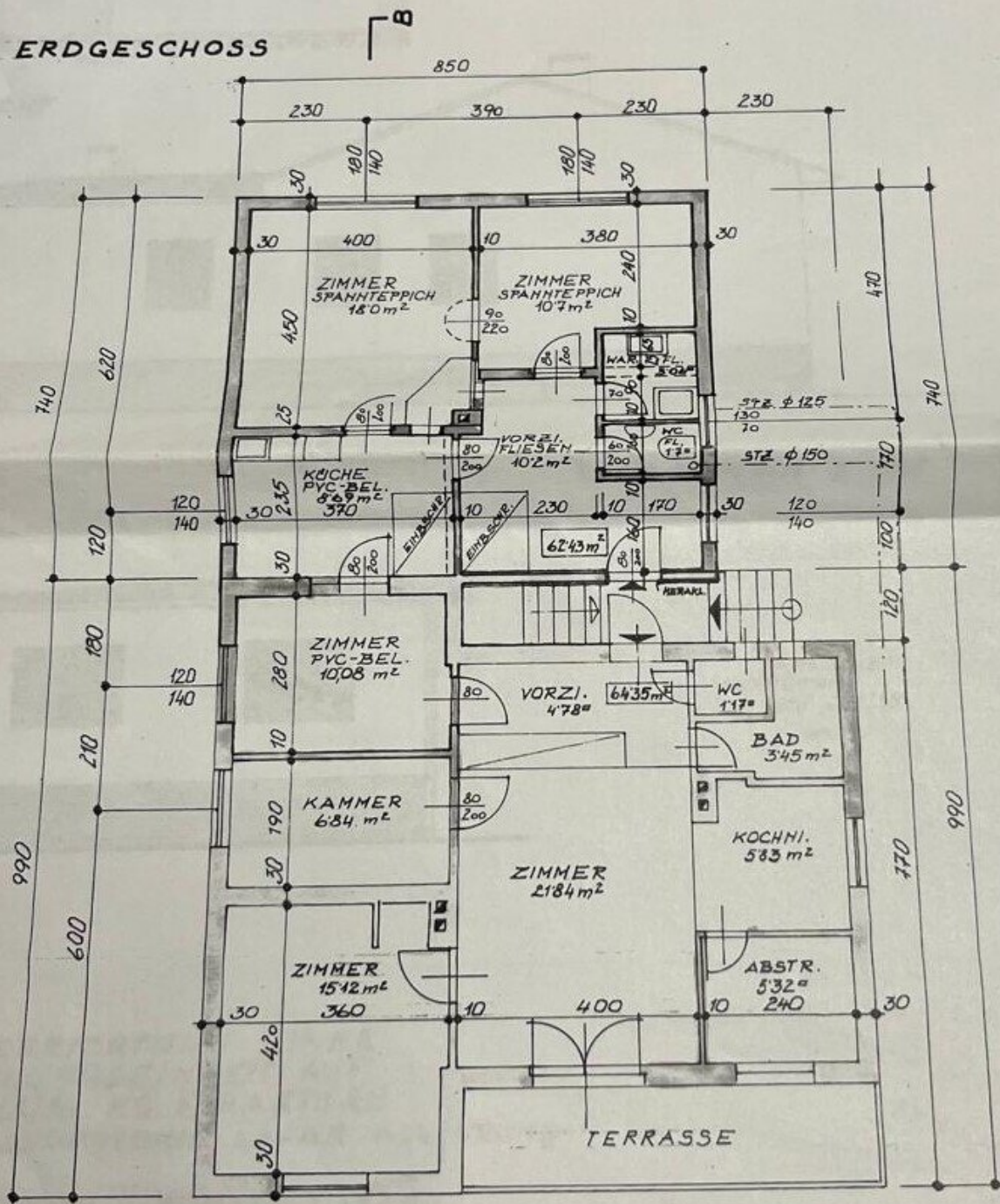


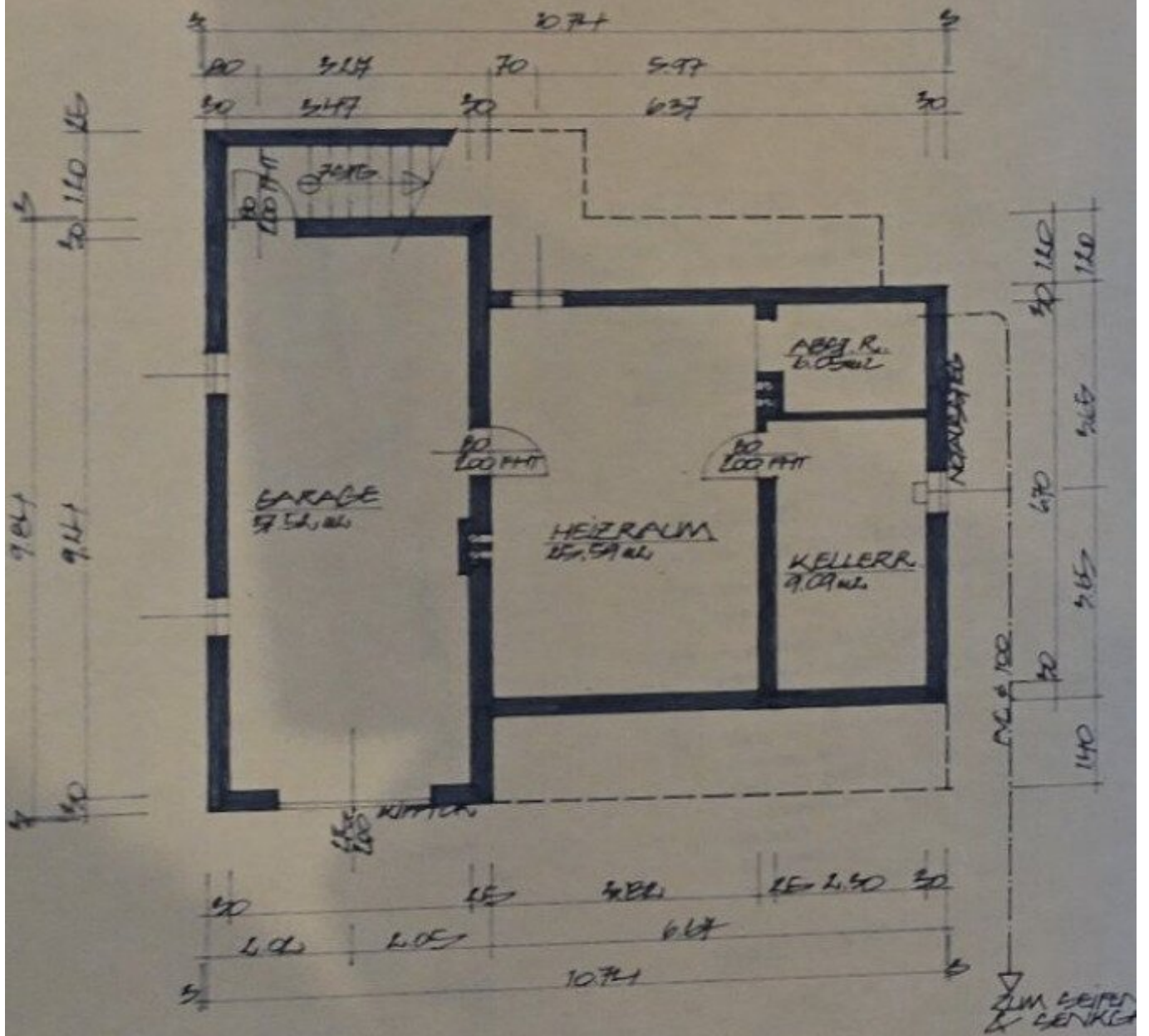






ERDGESCHOSS





GRUNDRISS - KELLER, 1/100

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Ein/Zweifamilienhaus mit rund 126 m² Wohnnutzfläche**

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

rund 1067 m² Grundstücksfläche

- **2 Wohneinheiten möglich**
- **Kellergeschoß mit rund 40 m²**
- **Baujahr 1972, Zubau 1980**
- **Garage mit rund 18 m²**
- **Ölheizung umschaltbar auf Festbrennstoffofen, per Radiatoren**
- **teilweise renoviert vor ca. 4 Jahren**

Die ausführliche Beschreibung:

Das Einfamilienhaus wurde um rund **1972 gebaut (Zubau 1980)** 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 m², verteilt auf Vorraum sowie 2 Räume und einen Technikraum.

Abgerundet wird dieses Haus mit einer **Garage im Keller** (rund 18 m²) in der ihr PKW eingestellt werden kann.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung erfolgt mittels Ölheizung per Radiatoren. 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.

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt

wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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