

Eichensiedlung 15, 5301 Eugendorf | Haus | Objektnummer: 1037

# Provisionsfreies XXL-Reihenhaus mit 6 Zimmern, 2 Balkonen, Terrasse, Garten, Garage und Parkplatz



Ihr Ansprechpartner

**Hans-Jörg Hajek**

Geschäftsführung

+43 664 44 555 65

[hans.hajek@immo-hajek.at](mailto:hans.hajek@immo-hajek.at)

[www.immo-hajek.at](http://www.immo-hajek.at)

## Provisionsfreies XXL-Reihenhaus mit 6 Zimmern, 2 Balkonen, Terrasse, Garten, Garage und Parkplatz



### Beschreibung

In Eugendorf steht ein Reihenhaus, das getrost als Raumwunder beschrieben werden darf, zum Verkauf.

Diese Liegenschaft scheint sehr interessant für Familien mit Kind(ern), da 5 Schlafräume zur Verfügung stehen.

Die hohe Anzahl an Zimmern, lässt viele Nutzungsmöglichkeiten offen. Entweder man benötigt eine gewisse Anzahl von Kinderzimmern, oder es werden Räume für Home-Office benötigt. Auch ein Wellnessbereich im Dachgeschoss wäre möglich.

Die Eichensiedlung liegt im Ortsteil Kraiwiesen und kann mit eigenem Kindergarten sowie mit Bushaltestelle aufwarten. Die Volksschule Kraiwiesen ist eine Bushaltestelle entfernt.

Eugendorf ist weithin bekannt für seine perfekte Infrastruktur (Autobahn, S-Bahn, 3 Volksschulen, 3 Kindergärten, 1 neue Mittelschule, 2 Sparmärkte uvm.)

Das Objekt wird über einen Windfang mit anschließenden Vorraum betreten und man fühlt sich sofort zu Hause.

Im Eingangsbereich befindet sich ebenfalls die Gästetoilette.

Im Erdgeschoss findet man noch das sehr großzügige Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Die Terrasse ist zur Gänze überdacht und bietet auch an regnerischen Tagen zusätzlichen Wohnraum.

Der Garten mit einer grünen Hecke und Gartenhäuschen ist sehr liebevoll gestaltet und ein zusätzlicher Pluspunkt dieses Objektes.

Die moderne Einbauküche ( Danküche ) wurde im April 2023 eingebaut, bietet allen Elektrogeräten Platz und ist ein absolutes Kaufargument.



Das im Halbstock liegende Badezimmer, mit Tageslicht und Badewanne lädt zum Verweilen ein.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume, 2 davon mit Zugang zum Südbalkon und ein Abstellraum.

Wiederum im Halbstock liegt das zweite Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Wer Teenager in seiner Familie hat wird sehr froh um dieses zweite Badezimmer sein.

Im Dachgeschoss befinden sich noch zwei Schlafräume, einer davon mit Zugang zum zweiten Balkon.

Das Haus ist vollunterkellert, bietet eine Garage und einen Parkplatz und würde sich über eine neue Familie freuen, die das unglaubliche Raumangebot wertschätzen kann.

Gerne würde ich Ihnen diese überzeugende Immobilie im Rahmen einer Besichtigung präsentieren.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Das Objekt wird provisionsfrei für den Käufer verkauft.

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 140 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Zimmer:	6	Beziehbar:	Nach Vereinbarung
Bäder:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	3	Heizung:	Zentralheizung
Abstellräume:	1	Baujahr:	1997
Gärten:	1		
Keller:	1		
Terrassen:	1		
Balkone:	2		
Garagen:	1		
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Gas	Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum, Außendusche
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC		

## Preisinformationen

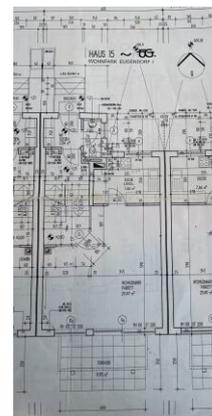
Kaufpreis:	699.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	355,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	355,00 €		

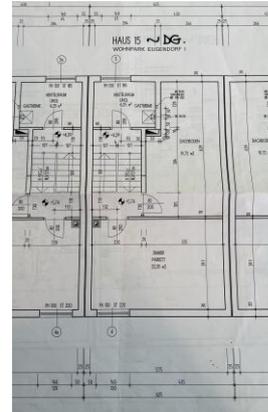
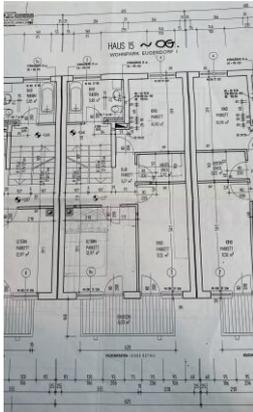
## Weitere Fotos





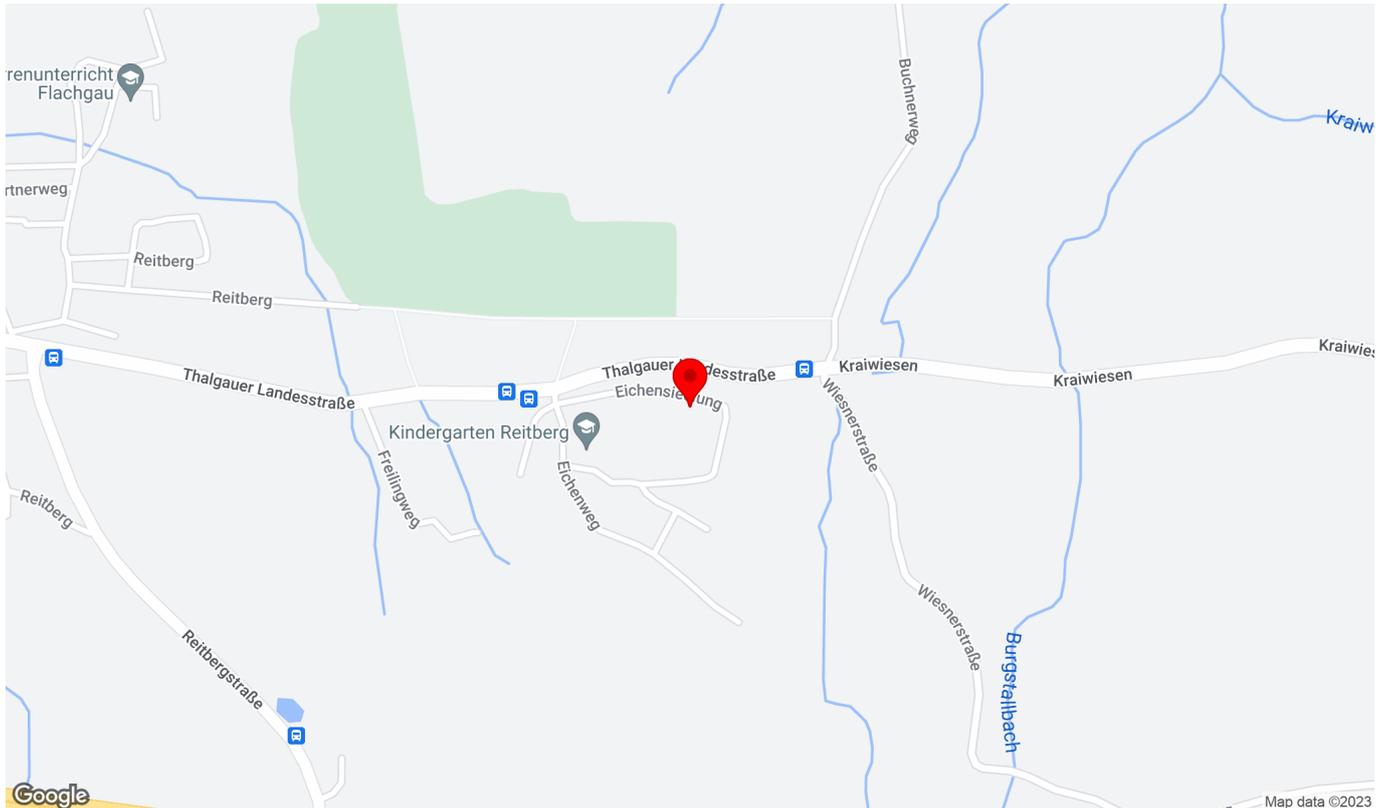






# Lage

Eichensiedlung 15, 5301 Eugendorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.250 m
Apotheke	2.375 m
Klinik	7.325 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.225 m
Bäckerei	2.300 m
Einkaufszentrum	2.400 m

### Verkehr

Bus	125 m
Bahnhof	3.550 m
Autobahnanschluss	1.825 m

### Kinder & Schulen

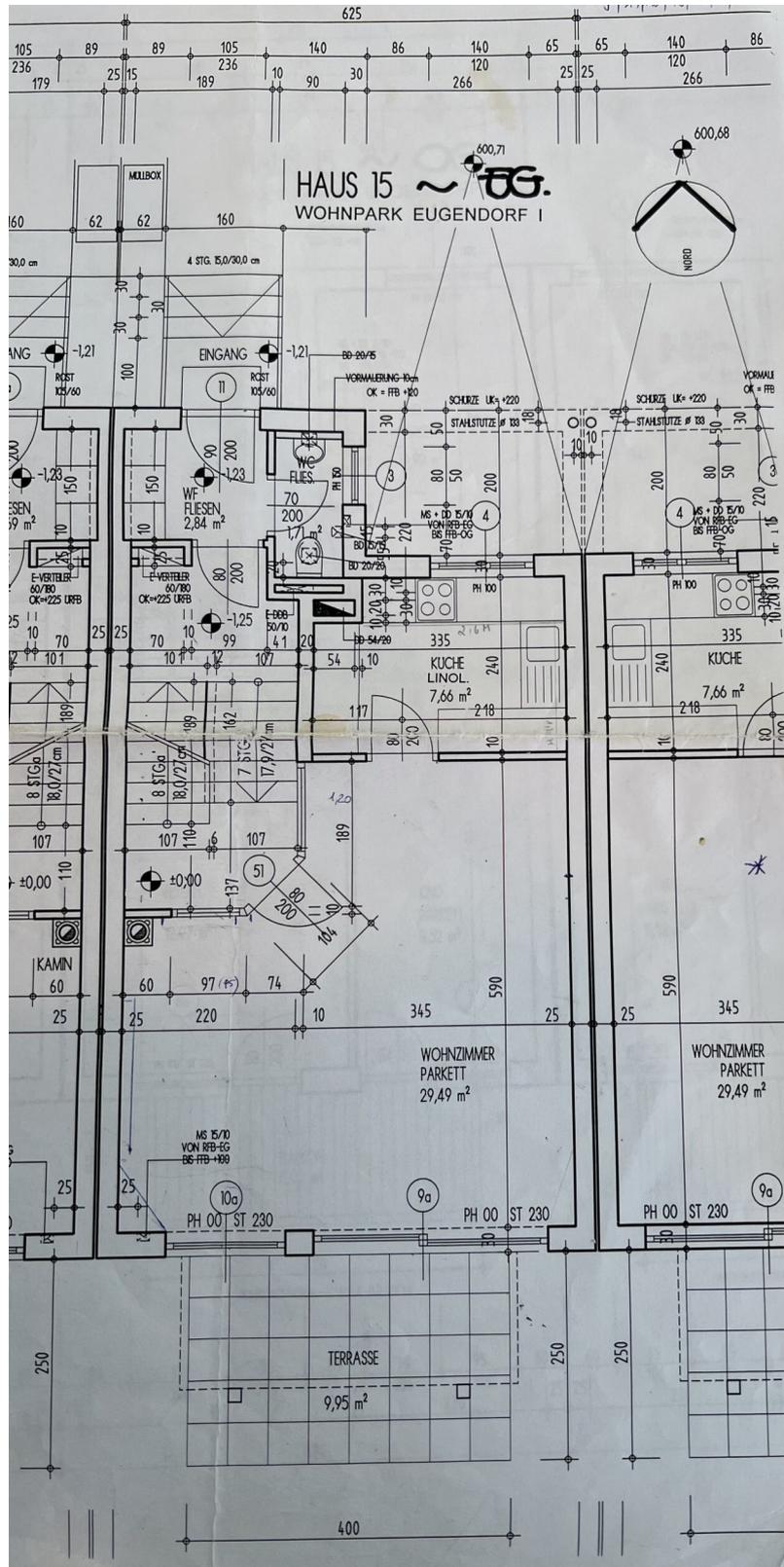
Kindergarten	2.950 m
Schule	3.500 m
Universität	5.175 m

### Sonstige

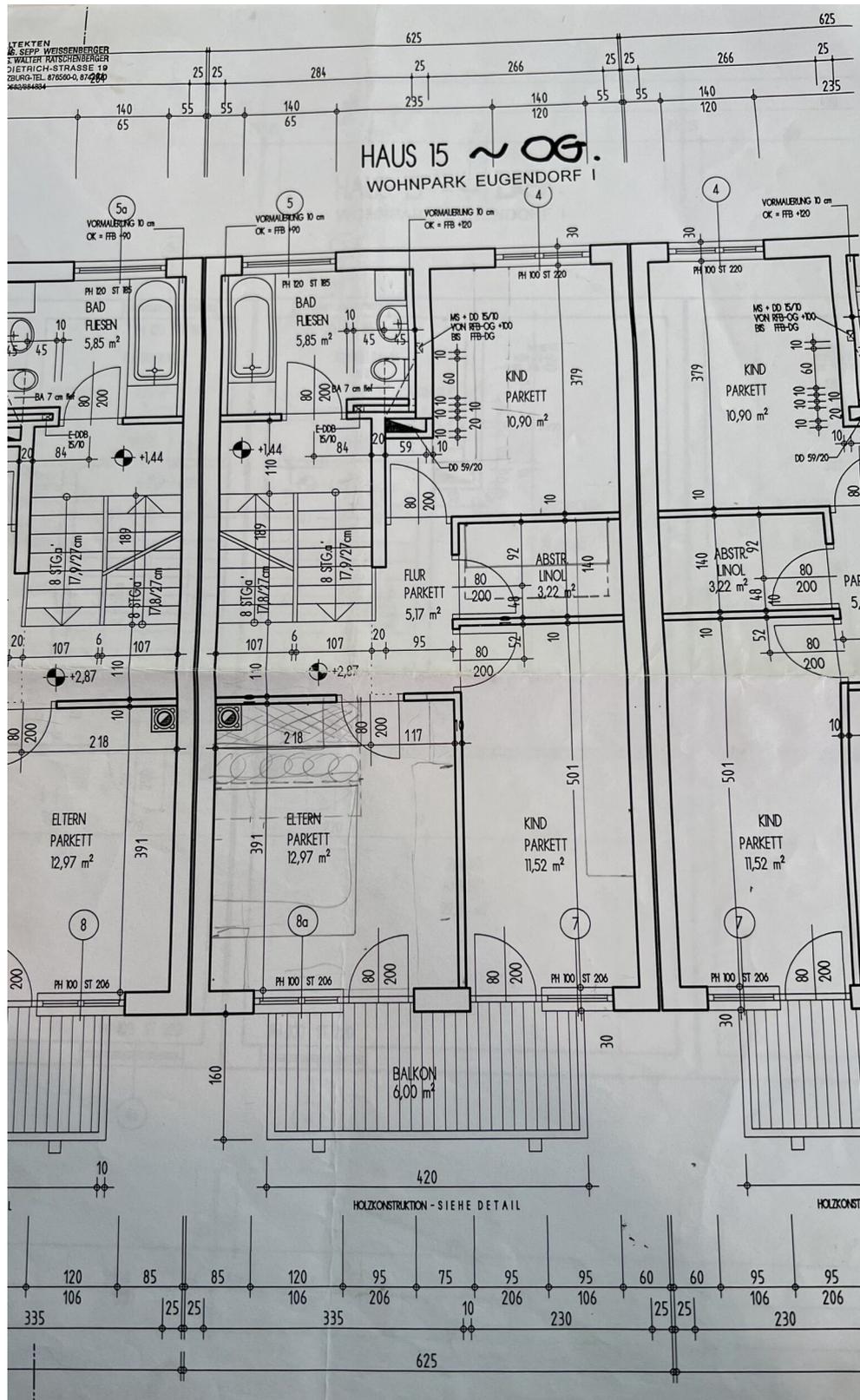
Bank	2.125 m
Geldautomat	2.575 m
Post	2.575 m
Polizei	2.625 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan



# Plan



# Plan

