... wir schau'n für Sie!

A-2500 Baden, Erzh.Rainer-Ring 22
Tel: +43 2252 / 25 98 01
office@immo-tipp.at
www.immo-tipp.at

EBREICHSDORF/UNTERWALTERSDORF

Gepflegter Familien - Bungalow mit Garten, Terrasse und Wellnessbereich





In ruhiger Siedlungslage präsentiert sich dieser **1995 errichtete, gepflegte Bungalow von ELK**, auf einem rund **685 m² großen südseitigen Grundstück**. Die Immobilie verbindet ebenerdiges Wohnen mit einer großzügigen, vollständig überdachten Terrasse und einem pflegeleichten Garten mit kleinem Pool der Raum für Erholung und Freizeit bietet.

Die Wohnfläche von ca. 100,45 m² umfasst einen gemütlichen Wohn- und Essbereich, eine Küche, 3 Schlafzimmer. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die rund 44,65 m² große, überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie.

Der geräumige Wohn / Keller mit ca. 83,42 m² und Ausgang in den Garten, bietet zusätzliche Nutzflächen. Ein besonderes Extra ist der vorhandene Sauna- und Fitnessbereich. **Für Fahrzeuge steht ein Doppel-Carport mit 44 m² zur Verfügung.**

Zur Ausstattung zählen unter anderem zweifach verglaste Fenster, manuelle Jalousien, Fliesenböden, eine **Alarmanlage, Klimaanlage, Gasheizung, Luftwärmepumpe und ein Schwedenofen. Die Heizanlage wurde 2016 erneuert.** **HWB 76,9 kWh/m²a**

Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Menschen, die ruhiges Wohnen, einen eigenen Garten und zusätzliche Freizeitflächen unter einem Dach schätzen.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre gute Verkehrsanbindung: Über die nahe gelegene A3 und A2 ist Wien mit dem Auto in ca. 30–40 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Ebreichsdorf bietet direkte Zugverbindungen zum Wiener Hauptbahnhof in rund 24–32 Minuten mit Park-&-Ride.

Der Kaufpreis für diese Liegenschaft beträgt € 495.000,-

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.