Stilvoller

FAMILIENTRAUM

in Topruhelage

mit parkähnlichem Garten

in 2483 Ebreichsdorf, Baden, Niederösterreich

zu verkaufen

In absoluter Bestlage befindet sich diese stilvolle Immobilie in einer ruhigen und grünen Umgebung.

- 6 Zimmer
- Schlafatelier
- geräumiger Wohnkeller mit Sauna und Fitnessraum
- besonders schöner knapp 1000 m² großer Garten

Das Objekt hat eine großzügige Wohnfläche von 227m² und einen uneinsehbaren, parkähnlichen Garten mit hohen Bäumen und großer Rasenfläche.
Perfekt für Familien, Paare oder auch Singles geeignet.

In absoluter Bestlage befindet sich diese stilvolle Immobilie in einer ruhigen und grünen Umgebung. Sie bietet alle Annehmlichkeiten, die Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Zuhause wünschen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 227m² und einem uneinsehbaren, parkähnlichen Garten mit hohen Bäumen und großer Rasenfläche ist dieses Haus perfekt für Familien, Paare oder auch Singles geeignet.

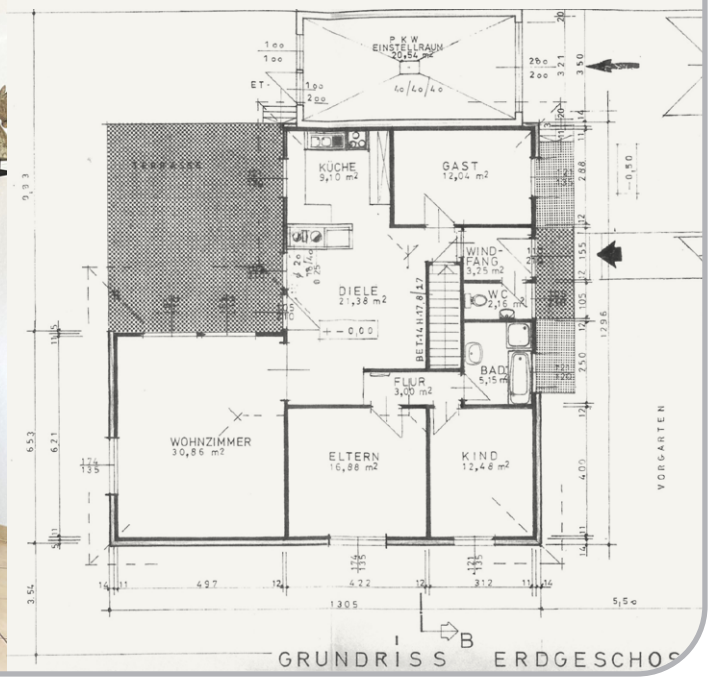
Diese Immobilie besticht durch eine äußerst gute Raumaufteilung mit 6 Zimmern, einem geräumigen Wohnkeller mit Sauna und Fitnessraum und den besonders schönen knapp 1000 m² großen Garten mit Sommerpool - dies alles in weniger als 30 Minuten von Wien. Optimal für alle die Ruhe suchen und eine gute Infrastruktur im Ort sowie eine bequeme Anbindung nach Wien schätzen.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Erdgeschoß

Offen und großzügig gestaltet sich der helle Wohn- und Essbereich sowie die angrenzende halb offene Küche. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Der zentral gelegene Kachelofen mit Sichtfenster bringt Wärme und Gemütlichkeit in kalte Wintertage.

Der gediegene Wohnraum bietet einen vielseitigen Blick und Zugang in den schönen Garten, der im Sommer zum zweiten Wohnzimmer wird.
Im Erdgeschoß befinden sich zusätzlich 3 Zimmer, Bad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken sowie ein WC mit Handbecken.



OBJEKTBESCHREIBUNG

Obergeschoß

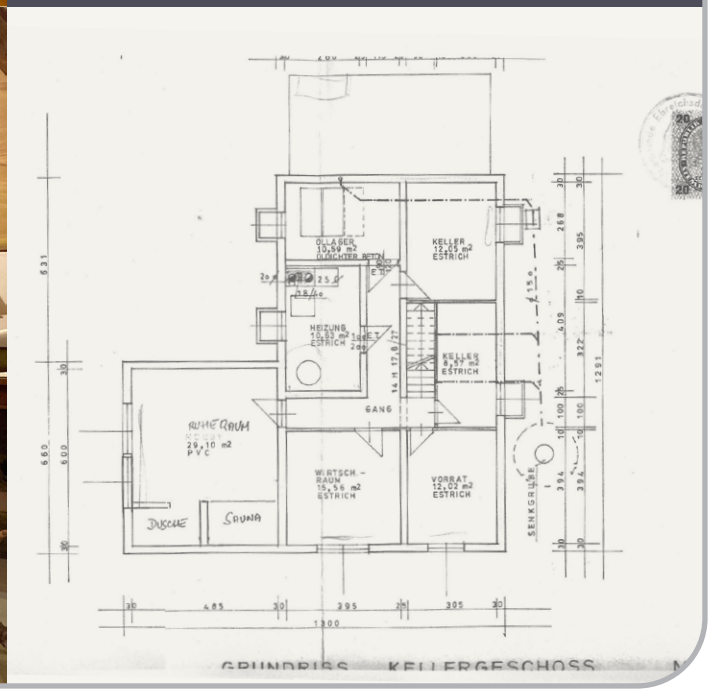
Im vor kurzem ausgebautem und gedämmten Dachboden befindet sich ein 63 m² großes Schlafatelier, dessen geringere Raumhöhe durch geschickte Architektur gelöst wurde. Durch die bewusst über dem Bett platzierten Dachflächenfenster ist ein wunderschöner Blick in die Sterne gegeben.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Kellergeschoß

Die gesamte verbaute Fläche ist unterkellert. Im 110 m² großen Wohnkeller befinden sich ein Gästezimmer, eine Sauna mit Duschlandschaft und Fitnessraum, ein Abstellraum, ein Hobbyraum, eine praktische Waschküche sowie der Technikraum und ein Öltank für die Heizung.

Der Keller ist trocken und die Mauersubstanz in sehr gutem Zustand.

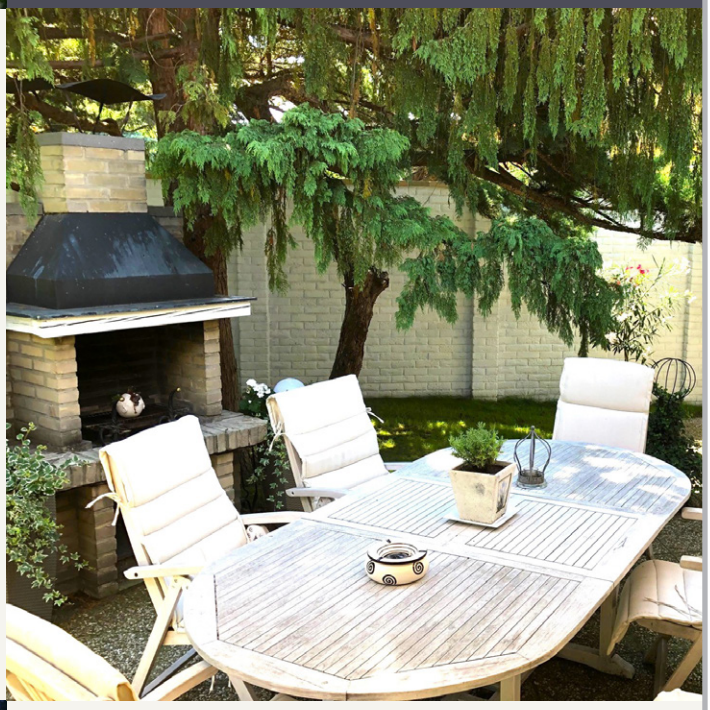


OBJEKTBESCHREIBUNG

Outdoor / Garten

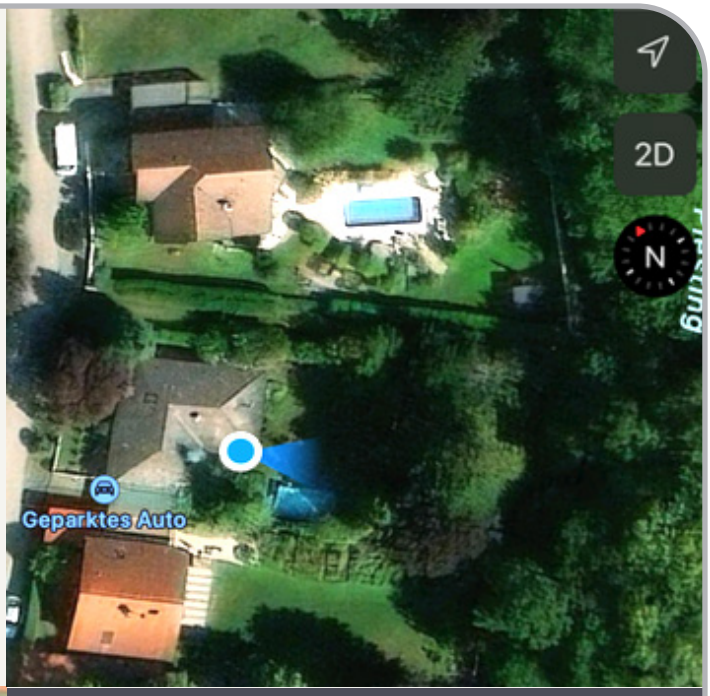
Der große Garten ist angesichts immer enger bebauter Wohngebiete ein echter Luxus und punktet mit herrlich zugewachsener Natur und einem wunderschönen alten Baumbestand und ist uneinsehbar.

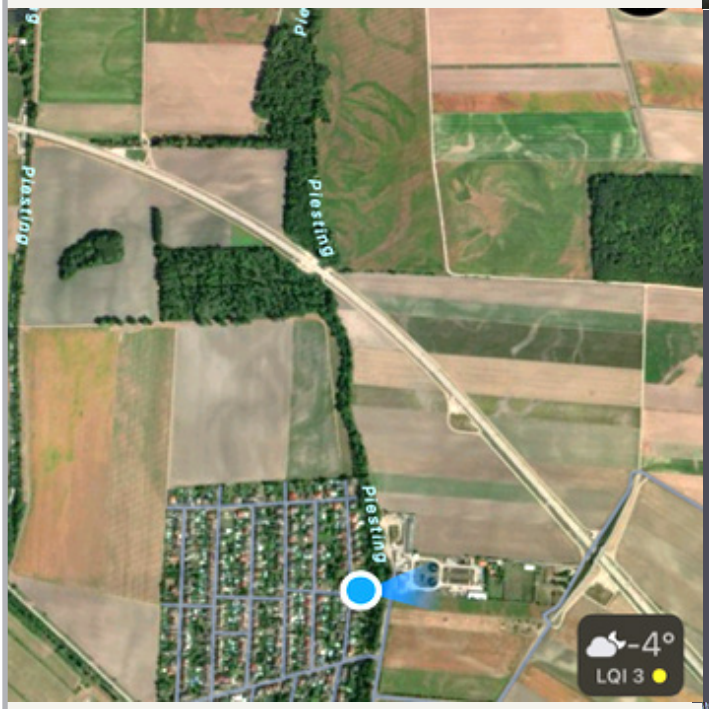
Die 20 m² große Terrasse, die an den Wohnbereich anschließt, wird mit einem gemauerten Griller im Sommer zum Outdoor Wohn- und Esszimmer. Hier können Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen und den atemberaubenden Blick auf den Garten genießen.



Die ausziehbare Markise sorgt für Schatten an sonnigen Tagen. Der abbaubare Sommerpool verfügt über eine angenehme Größe von 6,5 x 3 Metern. Bewässert werden Garten und Pool durch den hauseigenen Brunnen.

Vor dem Haus ist ein eingezäunter Vorgarten und eine gemauerte ans Haus anschließende Garage für 1 Auto . 2 Outdoor Parkplätze stehen für Familie und Gäste zur Verfügung.
Der Standort der Immobilie ermöglicht ausgedehnte Spaziergänge in den umliegenden Feldern und Auen.





OBJEKTBESCHREIBUNG

Lage / Infrastruktur

Die Stadtgemeinde Ebreichsdorf ist eine aufstrebende Gemeinde vor den Toren Wiens. Die ländliche Gegend lädt zum Erholen ein und bietet dennoch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielen Geschäften, Kindergärten, Volksschulen, Mittelschule, sowie dem Don Bosco Gymnasium.

Verkehrstechnisch ideal für Pendler gelegen, da die Stadt Wien mit dem Auto über die Anschlussstelle A3 in ca. 30 Minuten oder der Bahn in ca. 15 Minuten stressfrei zu erreichen ist. Der neue Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten zu Fuß oder per Rad bequem zu erreichen.

OBJEKTSTANDORT	2483 Ebreichsdorf, Baden, Niederösterreich
Grundfläche	969,00 m²
Art der Parzelle	Eckparzelle
Neigung	eben
Grundstücksform	ausgewogen
Aufschließung	Strom, Wasser, Kanal
Infrastruktur	sehr gut
Lage / Widmung	reines Wohngebiet
Objektkategorie	Einfamilienhaus
Zustand	sehr gut/gut
Wohnnutzfläche	227,00 m² - Erdgeschoß / Dachgeschoß / Wohnkeller
Baujahr	1978
Zimmer	6
Böden	Fliesen, Dachgeschoß Laminat
Heizung	Ölheizung modern und Kachelofen- Zentralheizung, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe
Terrasse	20,00 m² mit Markise
Energieausweis	vorhanden und gültig bis 11/2034
Stellplätze	1 Garage und 2 Freistellplätze
Verfügbar	zeitnahe nach Vereinbarung

Der positive Gesamteindruck dieser einzigartigen Immobilie wird durch die geschmackvolle Inneneinrichtung und den traumhaften Garten abgerundet. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser charmanten Immobilie bei einem persönlichen Gespräch überzeugen!

Von Privat an Privat
+43 664 5069 020