

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eckartsau Leben im Naturschutzgebiet



Objekt-Nr. **OM-331253**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **380.000 €**

2305 Eckartsau  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	650,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1979 komplett als Ziegelbau hergestellt.

Hohe, helle Wohn- und Schlafräume und ein idealer Grundriss, der sich für Familien bestens eignet, garantieren ein gutes Wohngefühl.

Das Erdgeschoss verfügt über 2 Schlafzimmer (eines davon hat einen Terrassenzugang), ein helles und geräumiges Wohnzimmer ebenfalls mit Zugang zur Terasse, ein Esszimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein separates WC.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man zur Terrasse (21qm) und in den Garten, welcher genügend Platz zum Spielen oder für die Errichtung eines Pools bietet.

Das Dachgeschoss bietet ein ausgezeichnetes Ausbaupotential. Das Haus ist vollunterkellert, beheizt und bietet mit insgesamt 6 Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine beheizbare Garage mit Platz für zwei Autos rundet das Angebot ab.

Der Energieausweis liegt vor. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung mit Gas. Zusätzlich befindet sich eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

## Ausstattung

Eigener Brunnen mit geprüfter Trinkwasserqualität

Glasfaseranschluss, Photovoltaikanlage, Sanierte und beheizte Garage für zwei Fahrzeuge, Deckenhöhe der Räume 2,90 m, beheizter Keller dient als Wohnkeller mit einer Deckenhöhe 2,20 m, hat 6 Räume und bei Bedarf einen separaten Eingang, Waschküche im Keller ist verfließt

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Energie/Monat: 220 €

## Lage

Pframa ist eine kleine Ortschaft und befindet sich im Naturschutzgebiet. Eine Nahversorgung, diverse Supermärkte, Ärzte und eine Postfiliale befinden sich im Zentrum von Orth an der Donau im Marchfeld. Der Kindergarten, die Volksschule und die neue Mittelschule sind ebenfalls nahe gelegen und in wenigen Minuten erreichbar.

Den Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind durch Natur und Wald und die zahlreichen Sehenswürdigkeiten wie das Schloß Eckartsau und das Schloß Orth keine Grenzen gesetzt.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

