

## Kontakt

### Mirka Engel

Telefon : +43/664/9690981  
Mobil : +43 664/9690981  
E-Mail : me@engelpartner.at  
Büro : Engel+Partner Immobilien GmbH  
Adresse : 1010 Wien, Rosengasse 8  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2731/626  
Objekt Typ: Haus  
Bundesland: Niederösterreich  
Adresse: 3730 Eggenburg  
Kaufpreis: € 220.000,-  
Wohnfläche: 70,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

## Beschreibung

### Traumblick und ein Haus zum Selbstgestalten

Wir freuen uns Ihnen folgende Immobilie freibleibend und exklusiv anbieten zu dürfen:

Charmantes Haus zum Selbstgestalten in idyllischer Lage mit atemberaubendem Ausblick und direktem Zugang zum Wald.

Objektbeschreibung: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Lateinfeldstraße in Eggenburg! Dieses bezaubernde Haus aus dem Jahr 1969 erstreckt sich über ca 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von 489 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre gemütliche Atmosphäre, sondern auch durch ihre einzigartige Lage und den unvergleichlichen Blick über die Stadt.

Besonderheiten:

- Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup> zum Selbstgestalten
- Grundstücksfläche: 489 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1969
- Lage: Lateinfeldstraße 29, Eggenburg
- Besonderheiten: Direkter Zugang zum Wald durch das Gartentor
- Traumhafter Weitblick über die Stadt
- Ideal als Wochenendhaus oder für Ruhesuchende

Raumaufteilung: Dieses Haus bietet eine perfekte Raumaufteilung auf ca. 70 m<sup>2</sup> für gemütliches Wohnen. Der Wohnbereich mit Balkon lädt zum Entspannen ein, während die großzügige Küche Platz für kulinarische Experimente bietet. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für die Familie oder Gäste. Das Badezimmer ist mit einer Dusche zweckmäßig gestaltet. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet viel Stauraum und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Außenbereich: Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der atemberaubende Ausblick und der schöne Außenbereich. Der Garten erstreckt sich um das Haus herum, nicht zu groß, aber doch groß genug für vielfältige Möglichkeiten wie Gartenpartys, entspannte Abende oder Familienaktivitäten. Das Gartentor führt direkt in den angrenzenden Wald, ideal für Spaziergänge in der Natur oder Aktivitäten im Freien.

Lage: Die begehrte Lateinfeldstraße befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Umgebung von Eggenburg. Diese Lage bietet nicht nur die Ruhe und Entspannung, die Sie suchen, sondern auch die Nähe zu Wien. Die bequeme Anbindung auch mit dem Zug an die Hauptstadt ermöglicht es Ihnen, sowohl das städtische Leben als auch die ländliche Idylle in vollen Zügen zu genießen.

Fazit: Nur eine Stunde von Wien entfernt, im malerischen Eggenburg, an der Grenze von Weinviertel und Waldviertel gelegen, eignet sich das Haus sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Wochenendhaus für alle, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten. Durch die gute Verkehrsanbindung ist eine flexible Nutzung des Objekts problemlos möglich.

Warten Sie nicht zu lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses einzigartige Angebot zu erleben!

PS: Early Bird! Folgen Sie uns auf Instagram - hier haben Sie die Möglichkeit, exklusive Details zu unseren Immobilien schon 1-2 Tage vor dem Inserat zu entdecken!  
[https://www.instagram.com/engel\\_partner\\_immobilien/?hl=de](https://www.instagram.com/engel_partner_immobilien/?hl=de)

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Liegenschaft und nutzen Sie die Gelegenheit und besichtigen Sie die gesamte Liegenschaft in Ruhe und bequem von zu Hause aus, hier geht es zur virtuellen Besichtigung: <https://tour.ogulo.com/aeUK>

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns bitte unter Mirka Engel 0664/9690981 oder me@engelpartner.at .

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Energieausweis wird nachgereicht!

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Auftraggeber wird ausdrücklich hingewiesen. Engel+Partner Immobilien GmbH ist als Doppelmakler tätig.

---

Kaufpreis: € 220.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: 70,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrösse 489,00 m<sup>2</sup>  
verbaute Fläche: 80,00 m<sup>2</sup>

---

Zimmer: 2.5  
Bäder: 1  
WC: 1  
Keller: voll unterkellert  
Abstellplatz: 1  
Anzahl d. Balkone: 1  
Möblierung: nicht möbliert  
Heizung: Gasetagenheizung  
Baujahr: 1969  
Zustand: befriedigend  
Orientierung: Süd  
Lärmbelastung: absolute Ruhelage  
Strassenfront 1: 10 m

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn; **Lage:** Stadtrand, Grünlage, Waldlage, Aussichtslage unverbaubar, Sonnige Lage; **Ausstattung:** unterkellert; **Garten:** Privat;  
**Bauweise:** Ziegelmassiv

---

