

# Über den Dächern von Ebreichsdorf - hell, gemütlich, ruhig



**Objektnummer: 393**

**Eine Immobilie von Kmenta & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,00 €
<b>USt.:</b>	12,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Björn Bannert**

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH  
Krugerstraße 13 / 1. Stock  
1010 Wien

T +43 1 8902756  
H +43 664 75125616

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









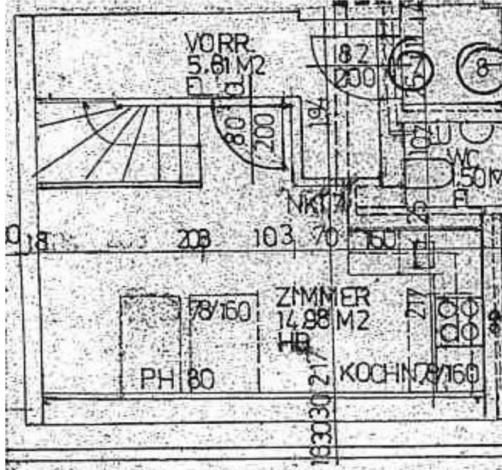




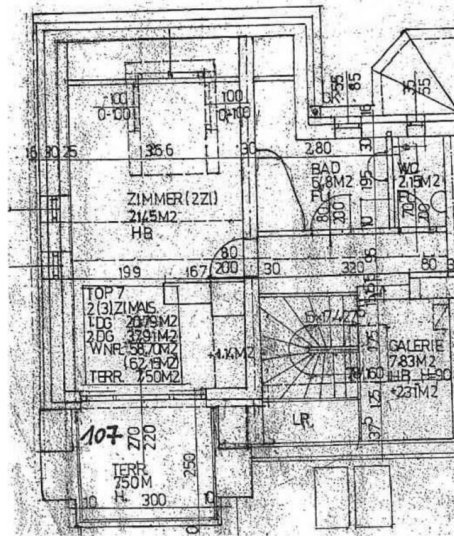


Ebreichsdorf, Wiener Straße 31 – Stiege 1 – Top 7

Dachgeschoß 1



Dachgeschoß 2





## Objektbeschreibung

### Geniessen und Entspannen über den Dächern von Ebreichsdorf

Diese schöne 3-Zimmer Maisonetten-Wohnung liegt im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses (ohne Lift) und verfügt über eine geräumige Terrasse (7,5m<sup>2</sup>) mit beeindruckendem Fernblick.

Das 1. Dachgeschoß mit Vorraum und Küche/Essbereich ist sehr offen gestaltet. Die Innentreppe und die Dachflächenfenster bringen Helligkeit und ein offenes, loftartiges Flair.

Der Wohn-/Schlafbereich am 2. DG bietet ein großes Zimmer mit Zugang zur Terrasse mit 7,5 m<sup>2</sup> - ein modernes Bad mit Wanne und ein getrenntes WC.

Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden und können zu folgenden Preisen gekauft werden:

Stellplatz: € 6.000,-

Carport: € 10.000,-

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap