

## Traumhaftes Wohnen mit 4 Terrassen



**Objektnummer: 603**

**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>	71,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,47
<b>Gesamtmiete</b>	1.342,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.210,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.330,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	12,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Björn Bannert**

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

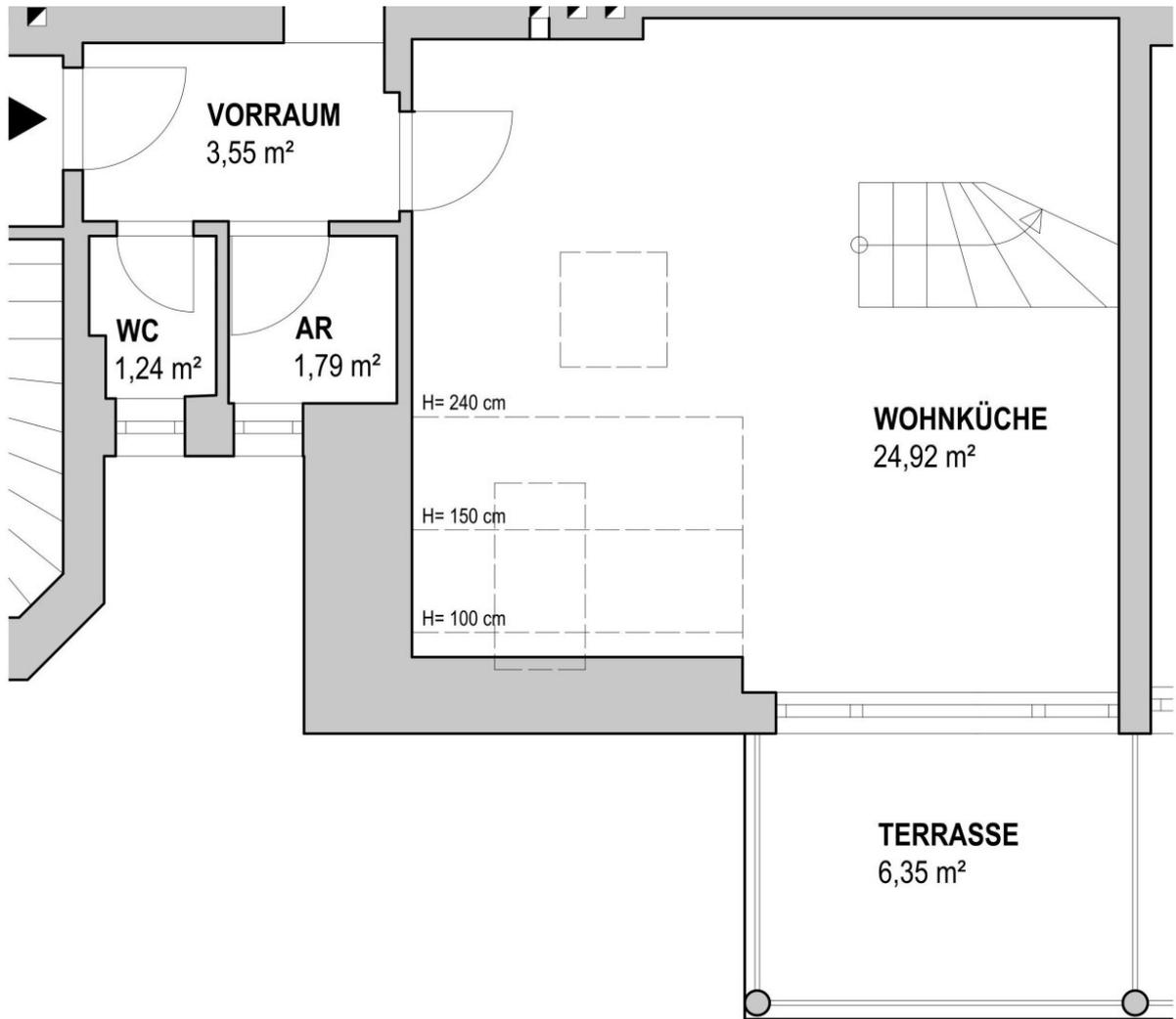
T +43 1 8902756  
H +43 664 75125616



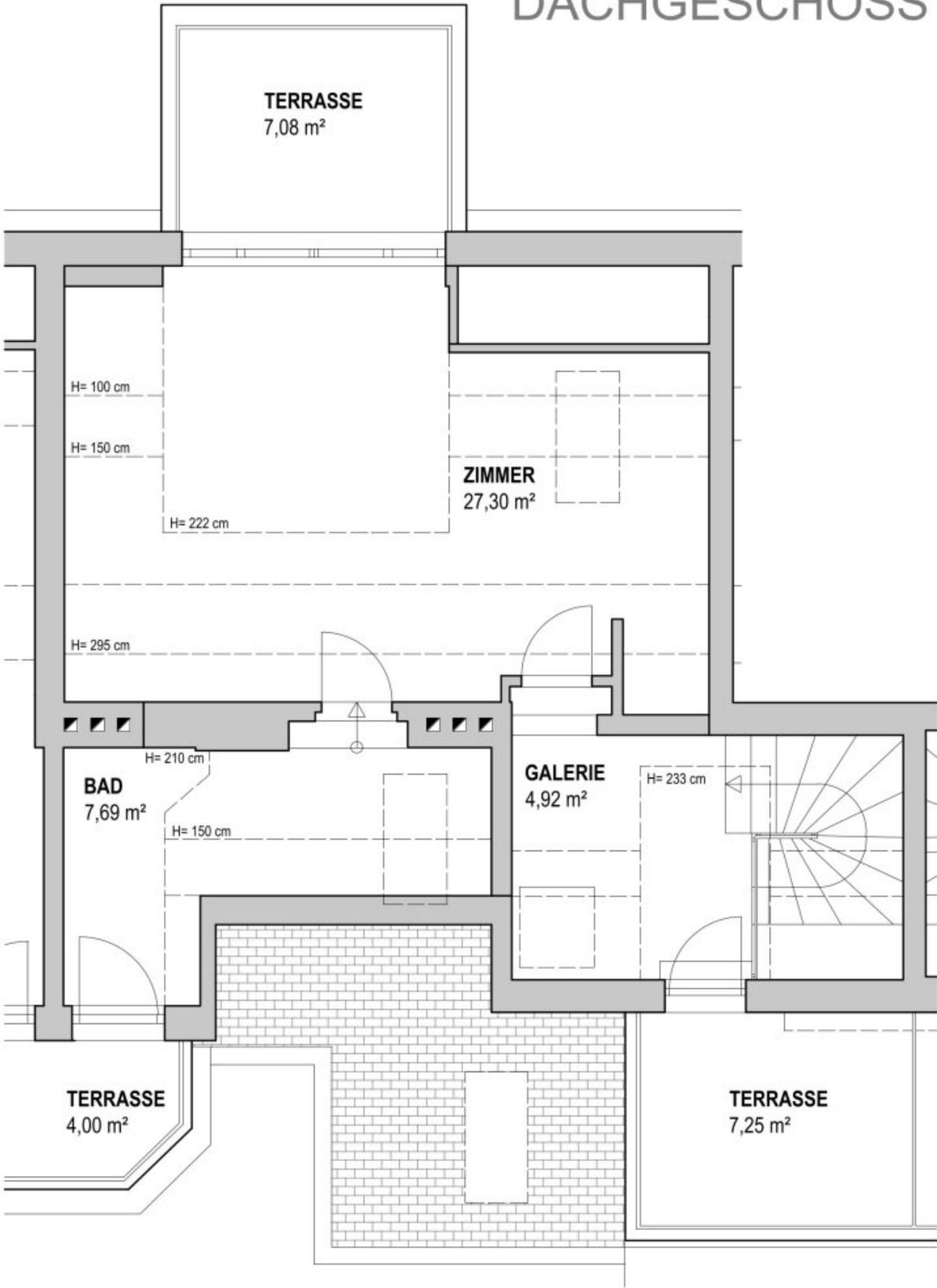








# DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### **traumhaftes Wohngefühl auf 2 Ebenen mit 4 Terrassen!**

Diese schöne, neu sanierte, 2,5 Zimmer Maisonetten- Wohnung liegt im 3. Stock ( 1. und 2. Dachgeschoß) eines gepflegten Wohnhauses (ohne Lift) und verfügt über vier geräumige Terrassen (in Summe 22,5 m<sup>2</sup>) mit schönem Ausblick in Richtung Ost sowie West.

Die großzügig geschnittene Wohnung bietet einen durchdachten Grundriß. Vom Vorraum mit Gäste-WC im 1. DG gelangt man in die Wohnküche (ca. 25 m<sup>2</sup>) mit angeschlossener Terrasse (6,3 m<sup>2</sup>) die man mit geöffneten modernen Schiebetüren als offenen Teil der Wohnküche nutzen kann.

Über die Innentreppe mit Galerie und einer Terrasse (7,25 m<sup>2</sup>) gelangt man ins 2. DG und das Wohn/Schlafzimmer mit ca. 27 m<sup>2</sup>. Aufgrund der ausreichenden Fläche könnte man einen Schlafbereich abtrennen. Die angeschlossene, nach Westen ausgerichtete, Terrasse (7 m<sup>2</sup>) bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne und auf das Loch 1 des Golfclubs Ebreichsdorf.

Das Badezimmer mit Fenster und kleiner Terrasse ist sehr modern gestaltet, Badewanne sowie Dusche sind vorhanden.

Parkmöglichkeiten sind vorhanden und können zu folgenden Preisen gemietet werden:

Carport: € 90,- / Monat

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **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