

## **Erstbezug mit Garten, Terrasse und Garage - Traumwohnung in Ebenfurth, Niederösterreich**



**Objektnummer: 4356/153**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	33,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,59
<b>Gesamtmiete</b>	770,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Ulrike Kovats**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

H +43676 510 33 60

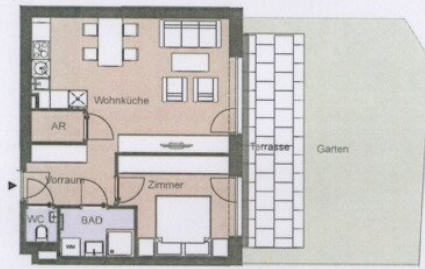
Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

Termin zur





HG2 Projekt GmbH



Unverbindlicher Wohnungsplan. Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten Flächen während der Bauführung, insbesondere infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Flächenangaben sind ca. Angaben! Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturnotwendig sind jedenfalls erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und nicht vertragsgegenständlich. Stand 02.2022



## HOFGRABENGASSE 2 2490 EBENFURTH

TOP 03	STG 03	EG
WOHNFLÄCHE		49,58 m <sup>2</sup>
TERRASSE		14,01 m <sup>2</sup>
GARTEN		33,50 m <sup>2</sup>



Ein Projekt der HG2 Projekt GmbH  
bekricarchitects

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ebenfurth, Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine moderne und stilvolle Wohnung im Erdgeschoss, die Ihnen alle Annehmlichkeiten bietet, die Sie sich wünschen. Mit einer Gesamtfläche von 49,58m<sup>2</sup> und 2 Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles und Paare.

Der erste Eindruck beim Betreten der Wohnung ist geprägt von Helligkeit und Luftigkeit. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der offene Grundriss des Wohn- und Essbereichs bietet Ihnen viel Platz zum Entspannen und Genießen. Die hochwertigen Bodenbeläge und die stilvolle Küche mit modernen Geräten verleihen der Wohnung ein elegantes Ambiente.

Das Highlight dieser Wohnung ist der eigene Garten mit einer Terrasse, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Hier können Sie Ihre grüne Oase gestalten und die warmen Sommerabende genießen. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen auch eine Garage zur Verfügung, in der Sie bequem Ihr Auto oder Fahrräder unterbringen können.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Verkehrsanbindung legen. Der Bus und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise in die umliegenden Städte. Auch für Pendler ist diese Wohnung somit ideal geeignet.

Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist unschlagbar, auch die Infrastruktur in Ebenfurth lässt keine Wünsche offen. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte und Bäckereien sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine bequeme Versorgung. Auch eine Arztpraxis, eine Apotheke, ein Kindergarten und eine Schule befinden sich in der direkten Umgebung.

Diese Wohnung ist ein Erstbezug und somit können Sie sich auf eine hochwertige Ausstattung und modernste Technik freuen. Das Gebäude ist energieeffizient und umweltschonend gebaut und entspricht somit den neuesten Standards.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung in Ebenfurth und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Eine Wohnung wie diese ist selten auf dem Markt und wird Ihnen ein Zuhause bieten, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und werden Sie Teil der sympathischen Gemeinde Ebenfurth. Wir freuen uns auf Sie!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap