

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Kamin und hellen Räumen!



**Objektnummer: 7419/176**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Ferner**

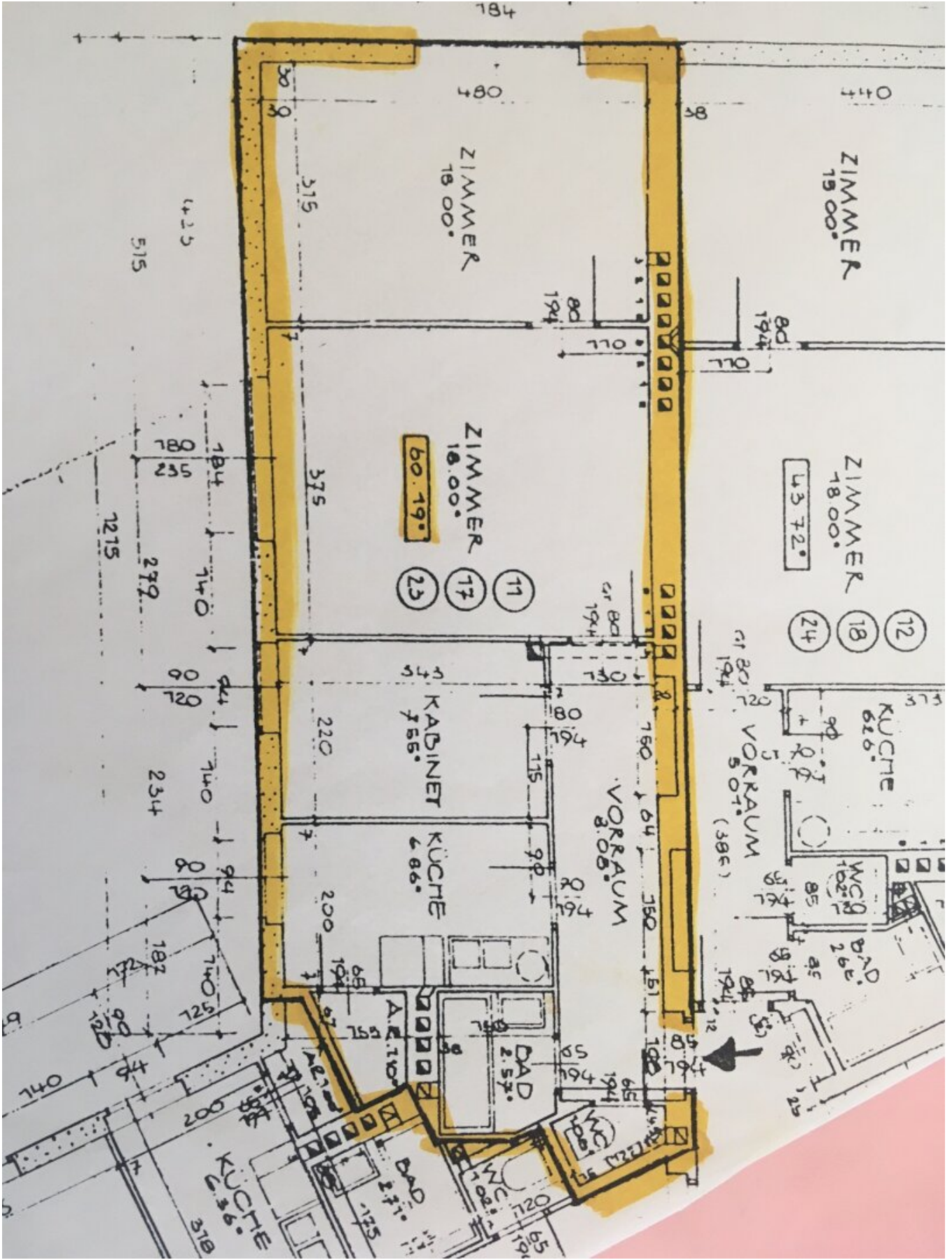
BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien

T +43 660 9227716

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







## Objektbeschreibung

Diese **charmante 3-Zimmer-Wohnung** bietet Ihnen eine ideale Mischung aus Komfort, Helligkeit und durchdachter Raumaufteilung. Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gemütliche und funktionale Wohnung suchen. Die Wohnung befindet sich im sportlichen 3.Stock (kein Personenaufzug vorhanden).

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

### Raumaufteilung und Highlights

- **Wohnzimmer mit Kamin:** Ein großzügiger, heller Raum mit Kamin, der dem Wohnbereich eine besondere Wohlfühlatmosphäre verleiht – perfekt für entspannte Abende und gesellige Momente.
- **Schlafzimmer:** Das geräumige Hauptschlafzimmer bietet viel Platz für ein Doppelbett, Schränke und Ihre persönliche Einrichtungsideen.
- **Zusätzliches Zimmer:** Ein vielseitig nutzbarer Raum, der sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer eignet. Durch die kompakte Größe und Lage am Flur bietet er Flexibilität für individuelle Bedürfnisse.
- **Langer Flur:** Der Flur verbindet die Räume auf harmonische Weise und bietet Platz für eine Garderobe oder dekorative Elemente, die das Ambiente der Wohnung abrunden.
- **Küche mit Waschmaschinenanschluss:** Die Küche ist bereit für Ihre individuellen Ideen und ist bereits mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – praktisch für den Alltag und Ihre persönliche Gestaltung.
- **Badezimmer mit Badewanne:** Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. Es bietet Potenzial für eine kleine Modernisierung, um es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und eine frische Note hinzuzufügen.
- **Separates WC:** Ein zusätzlicher Komfort durch ein separates WC, der den täglichen Ablauf erleichtert.

### Zusätzliche Annehmlichkeiten

- **Kellerabteil:** Ein eigenes Kellerabteil bietet wertvollen Stauraum für Dinge, die Sie nicht täglich benötigen.

- **Gemeinschafts-Fahrradraum:** Nutzen Sie den Fahrradraum für eine sichere und bequeme Aufbewahrung Ihrer Fahrräder.
- **Trockenraum für Wäsche:** Ein gemeinschaftlicher Trockenraum steht zur Verfügung und vereinfacht das Wäschetrocknen, insbesondere bei schlechtem Wetter.

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet einen gelungenen Mix aus Komfort und Funktionalität, mit genügend Raum für Ihre eigenen Gestaltungsideen. Das Badezimmer lässt sich durch eine kleine Modernisierung nach Ihren Wünschen auffrischen, und der Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine besondere Atmosphäre.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie das Potenzial und den Charme dieses gemütlichen Zuhauses selbst!**

Energieausweis wird nachgereicht.

#### **Detailunterlagen und persönliche Einsicht:**

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, steht Ihnen Frau Nina Ferner sehr gerne unter [\\_info@burgimmo.at](mailto:info@burgimmo.at) oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

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