

## Erstbezug - 3 Zimmer mit Balkon



**Objektnummer: 310554**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gramatneusiedler Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Ebergassing
Baujahr:	1972
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	11,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,94
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
USt.:	8,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Prinz**

Friends Immobilien List GmbH



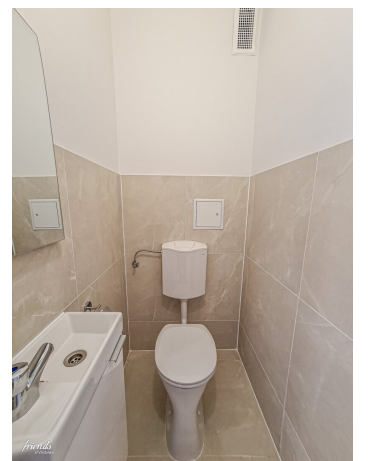
















## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung gelangt zum Verkauf. Mit wertigen Echtholzböden und großen modernen Fliesen ausgestattet, bietet diese Wohnung auf 75m<sup>2</sup> Wohnfläche in jedem Raum höchste Qualität.

Die Gebäude dieser Wohnanlage sind so weit voneinander entfernt, dass man vom Balkon den schönen Ausblick genießen kann.

Im 2. Stock (ohne Lift) angekommen, betreten Sie die Wohnung und befinden sich im Vorraum.

Bereits das große Vorzimmer ist mit den hochwertigen Holzböden ausgestattet. Von hier aus gelangt man zentral in jedem Raum der Wohnung. Nach dem Betreten der Wohnung gelangt man rechter Hand einerseits zum WC (mit Handwaschbecken), sowie in die Küche (E-Herd/-Backrohr, Dunstabzug mit Umluft und Beleuchtung, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank, neue Arbeitsplatten und Spüle. Die Küche hat ebenfalls eine Speis.

Neben der Küche befindet sich das erste Schlafzimmer.

Alle Zimmer haben große Fenster, sodass viel Tageslicht in die Wohnung gelangt.

Im Vorzimmer zurück, geht man am neu renovierten Badezimmer (perfekt moderner Look, bodenebene Dusche, großer Waschtisch mit neuen Armaturen) vorbei um ins große Elternschlafzimmer zu gelangen. Dieses ist perfekt für ein Doppelbett und einen großen Kleiderkasten. Eine Kommode bietet die perfekte Möglichkeit um darüber den Fernseher zu platzieren - die Anschlüsse dafür sind in jedem Zimmer vorhanden.

Den Wohnmittelpunkt bietet das geräumige Wohnzimmer mit seinen großen Fenstern. Hier findet die Esszimmergarnitur genauso seinen Platz wie die klassische Wohnzimmereinrichtung und noch genug angenehmer Freiraum bleibt. Von hier aus gelangt man auch auf den schönen Balkon, auf dem Sie nach einem langen Tag die Seele baumeln lassen kann..

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



Apotheke <250m  
Arzt <5.750m  
Krankenhaus <9.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <3.250m  
Einkaufszentrum <6.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <9.250m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap