

## **2 Zimmer Anlegerhit!**



**Objektnummer: 310592**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Koloniegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Ebergassing
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	139.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.021,74 €
Betriebskosten:	152,73 €
USt.:	15,27 €
Infos zu Preis:	

Stromkosten 41€ / Monat

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Schorn**

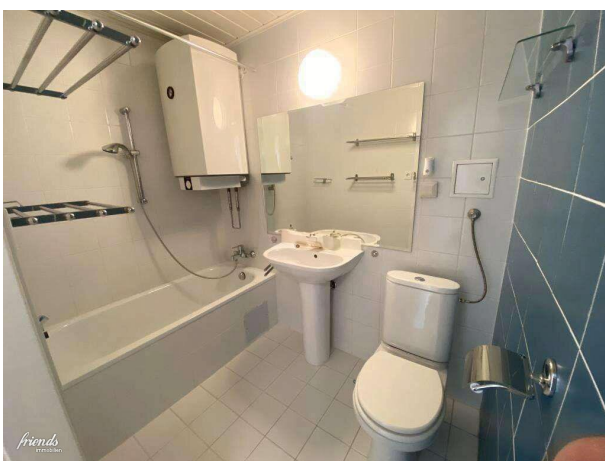
Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

T +43 676 893 231 5  
H +43 676 893 231 5

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese befristet vermietete Eigentumswohnung in Ebergassing!

Die kleine Ortschaft im Bezirk Bruck an der Leitha befindet sich südlich von Wien. Mit dem Auto überquert man innerhalb von 25 Minuten die Stadtgrenze, aber auch die öffentliche Anbindung ist mit dem Bahnhof in der Nebenortschaft sehr gut!

-Wohnfläche: 46m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer: 17,66m<sup>2</sup>
- Wohn- und Küchenbereich: 13,75m<sup>2</sup>

-Mieteinnahmen: 629 EUR inkl. Betriebskosten

-bis August 2025 vermietet

Vom Vorraum gelangt man in alle Räumlichkeiten dieser Wohnung. Der offene Wohn- und Küchenbereich bietet eine große Fensterfront. Dazugehörig ist auch ein kleiner Abstellraum.

Die Wohnung ist saniert und befindet sich in sehr gutem Zustand.

An einer Besichtigung interessiert? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Franz Schorn: [+43 676 / 89 32 31 53](tel:+4367689323153) oder [f.schorn@friends-immobilien.at](mailto:f.schorn@friends-immobilien.at)

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <250m

Arzt <5.500m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <3.250m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <9.250m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap