

**+ Traumhafte Fernblickdachterrassenwohnung 80m<sup>2</sup> +  
Dachterrasse 5,62 m<sup>2</sup> + Klimaanlage, moderne Dan-Küche  
+ 4 lichtdurchflutete Zimmer + €219.000 + Tiefgaragenplatz  
+ KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN +**



**Objektnummer: 1587/64692**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Ebergassing
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 131,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,14 €
<b>USt.:</b>	25,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH





















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ebergassing mit 4305 Einwohnern, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die Ihnen nicht nur eine hohe Lebensqualität bietet, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Natur und die städtische Infrastruktur.

Diese wunderschöne Terrassenwohnung im 1. Dachgeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Fläche von 79,85 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Familien, Paare oder sogar für Singles, die Wert auf großzügige Wohnräume legen.

### Die Dachterrassenwohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Vorraum	4,90 m <sup>2</sup>
- Wohnesszimmer	28,09 m <sup>2</sup>
- Küche	7,72 m <sup>2</sup>
- Zimmer 1	10,13 m <sup>2</sup>
- Zimmer 2	10,20 m <sup>2</sup>
- Zimmer 3	9,60 m <sup>2</sup>
- Bad	4,32 m <sup>2</sup>
- WC	1,30 m <sup>2</sup>
- AR1 beim Vorraum	1,95 m <sup>2</sup>
- SR zwischen Zimmern	1,62 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche	79,85 m <sup>2</sup>
--------------	----------------------

Dachterrasse	5,62 m <sup>2</sup>
--------------	---------------------

Der Kaufpreis von 219.000,00 € + Tiefgaragenabstellplatz um € 10.000,- macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Die Wohnung ist in einem gepflegten

Zustand und besticht durch ihre Massivbauweise aus Ziegel, die nicht nur für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt, sondern auch für eine perfekte Energieeffizienz.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft zu genießen und entspannende Stunden im Freien zu verbringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit Freunden oder der Familie auf Ihrem Balkon sitzen und den Sonnenuntergang genießen.

### **AUSSTATTUNG:**

- moderne Dan Küche
- Dachterrasse
- Klimaanlage
- hochwertiger Laminatboden
- die 3 Schlafzimmer werden je nach Wunsch möbliert übergeben
- großes Kellerabteil
- Fahrrad und Kinderwagenraum
- Trocknerraum

### **LAGE/INFRASTRUKTUR:**

Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien: In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, einen Kindergarten, eine Schule und einen Supermarkt. So sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem und schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut, mit einer Busverbindung in der Nähe, die Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht.

Ebergassing bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Die ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Nutzen Sie die Chance, diese gepflegte Terrassenwohnung zu erwerben und verwirklichen Sie Ihr Wohntraum in einer der aufstrebendsten Gemeinden Niederösterreichs. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem

einzigartigen Angebot!

**Kaufpreis: € 219.000,- Bestandsfrei**

**Zusätzlich für den Tiefgaragenabstellplatz € 10.000,-**

**Reparaturrücklagenstand per 05.03.2025 Guthaben von € 58.200,-**

**Derzeit sind Sanierungen geplant.**

**Laut Protokoll der Hausversammlung 11.03.2025:**

**Zwei Darlehen von der BA/CA werden beim Kauf vom Besitzer ausbezahlt.**

**Ein Darlehen von NÖWF mit 1,0% Zinssatz wird vom Käufer übernommen.**

**Es gibt auch die Möglichkeit auch die beiden ersten Darlehen (1,0 % Fixzins) zu erhalten und den Kaufpreis um diese Summe zu reduzieren, da der Zinssatz bei Darlehen niedrig ist, ist diese Variante von Vorteil.**

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON**

**(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <500m  
Arzt <6.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap