

**EBERGASSING: Vollausgestattete Wohnung mit hellen 3  
Zimmern und Balkon**



**Objektnummer: 6352/1075**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gramatneusiedler Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Ebergassing
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**BAUVORHABEN: EBERGASSING/IV**  
**STIEGE: 1 u. 2; 1.-3. STOCK, M.-1-100**  
BLATT NR.: 72/615; WKNR. 2997972  
F4

In Amtshandlung gestanden und  
genehmigt gemäß der  $\Delta$   
n.-6. Bauordnung

Ebergassing, am \_\_\_\_\_



Der Gemeinderat  
Fischer

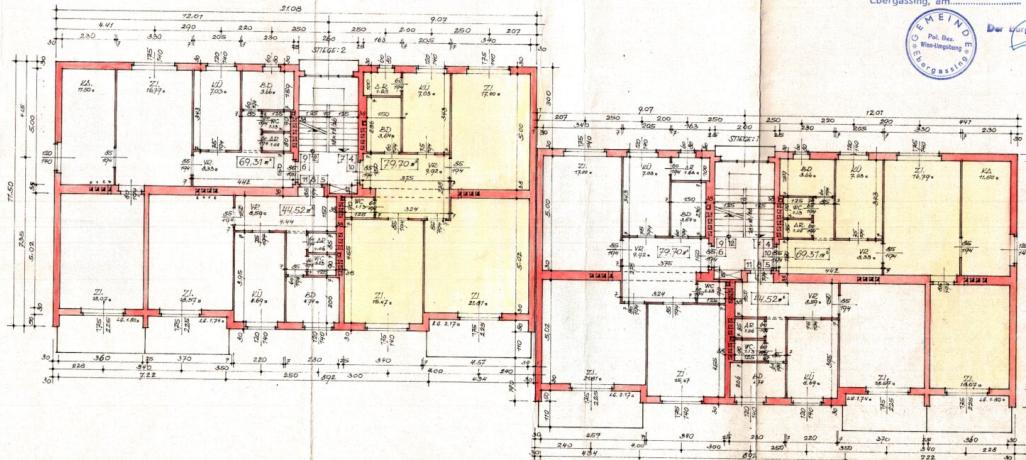


PLANVERFASSER:

BAUFÜHRER:

GRÄDENTHÄLER:  
BAUWERKE:

Geb., Gemeindebaude  
prinzipiell  
Bauaufsichtsamt und Pfleg



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gut gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 73 Quadratmetern. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der zu allen Zimmern führt.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit viel Tageslicht und einer gemütlichen Sitzecke. Das Wohnzimmer verfügt auch über einen Flachbildfernseher und einen Esstisch mit Platz für vier Personen.

Die Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über moderne Geräte wie einen Herd, eine Spülmaschine und einen Kühlschrank.

Die beiden Schlafzimmer sind geräumig und gemütlich eingerichtet. Das erste Schlafzimmer bietet genug Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank, während das zweite Schlafzimmer zwei Einzelbetten und einen Schreibtisch bietet - ideal für ein Kinderzimmer oder ein Gästezimmer.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken & eine Waschmaschine. Hier können Sie sich entspannen und Ihre persönliche Hygiene genießen.

Die Wohnung verfügt über ein verglaster Balkon, auf dem Sie in der Sonne sitzen und Ihre Freizeit genießen können und als Wintergarten nutzen können. Außerdem gibt es einen gemeinsamen Fahrradraum und einen Keller für zusätzlichen Stauraum.

Einen eigenen Stellplatz können Sie unkompliziert bei der Gemeindeverwaltung beantragen, so dass Sie Ihr Auto sicher und bequem parken können.

Die Lage der Wohnung in Ebergassing ist ebenfalls ideal. Die Wohnung befindet sich in einer

ruhigen und grünen Umgebung, jedoch in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten. Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahn ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, so dass Sie schnell und einfach in die nahe gelegenen Städte wie Wien und Bratislava gelangen können.

Insgesamt bietet diese möblierte Wohnung in Ebergassing eine ideale Kombination aus Komfort, moderner Ausstattung und einer ausgezeichneten Lage. Sie ist perfekt für eine kleine Familie oder eine Gruppe von Freunden, die eine gemütliche und geräumige Unterkunft suchen.

Die monatlichen Betriebskosten werden im Februar 2025 geringer, da das Gemeinschaftsdarlehen für Instandhaltung ausbezahlt wird. Genaue Auflistung folgt.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 1854265

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.250m  
Einkaufszentrum <6.250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m

Polizei <2.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <9.250m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap