

STILVOLLES REIHENHAUS IN EBREICHSDORF



Objektnummer: 21638

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,58 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	83,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	278,86 €
USt.:	29,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner

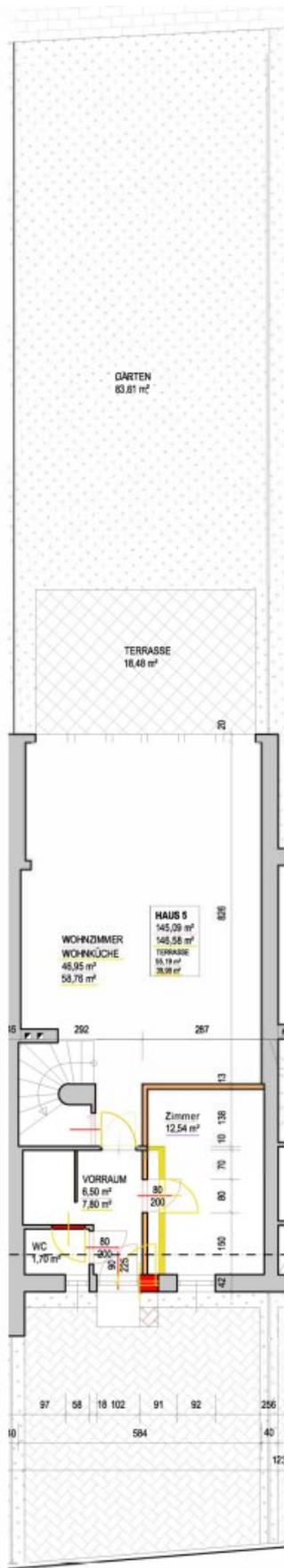


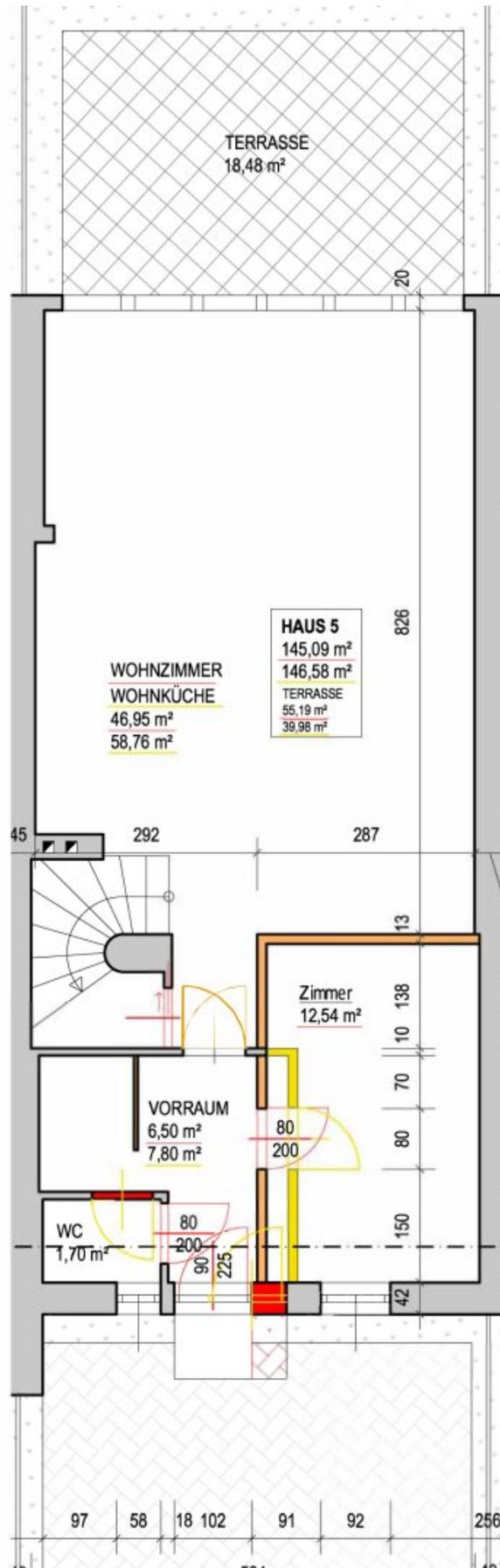


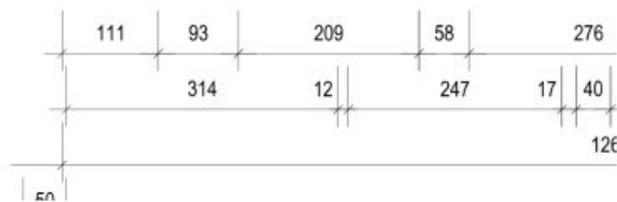
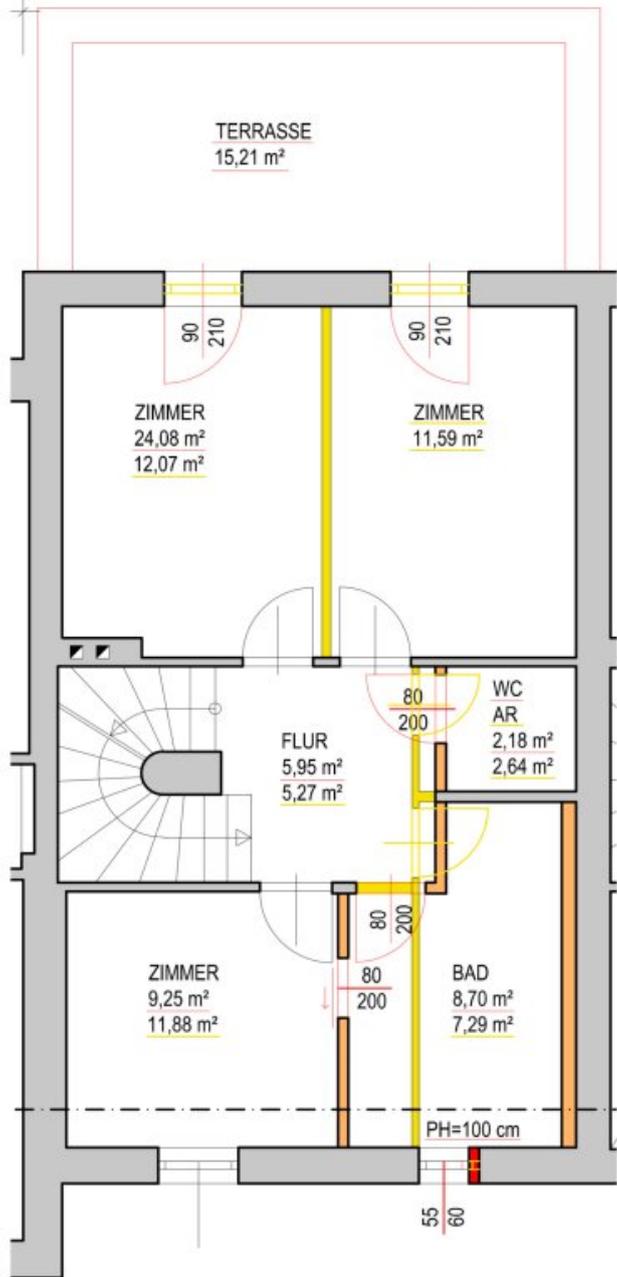
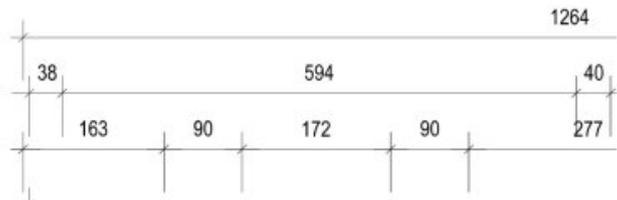


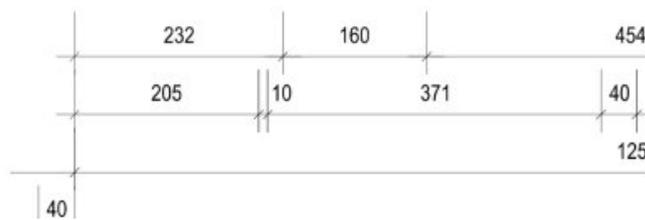
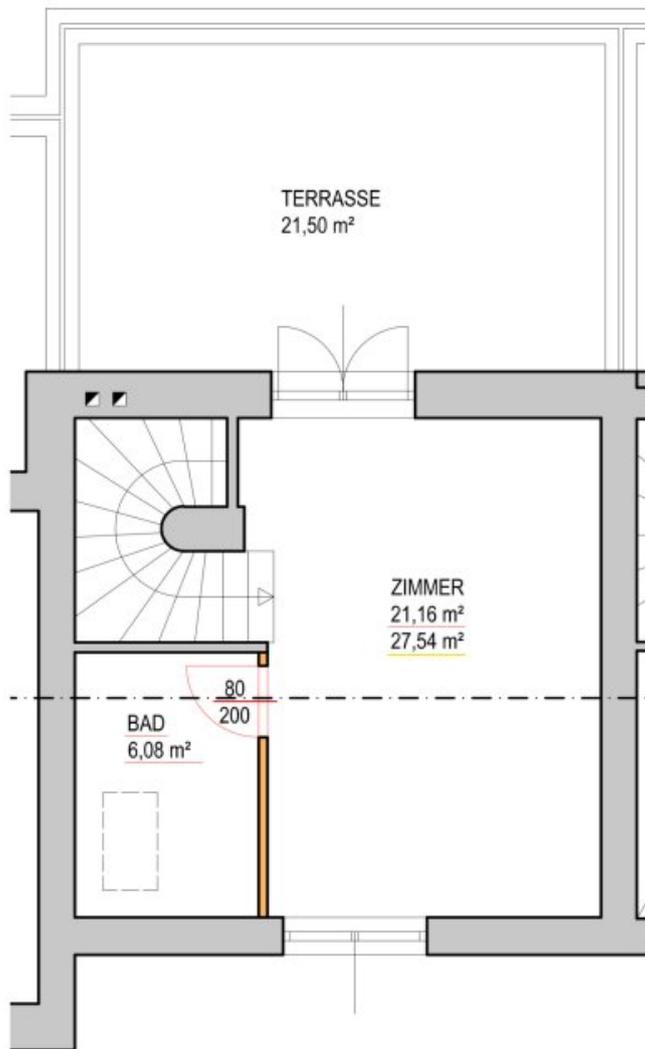
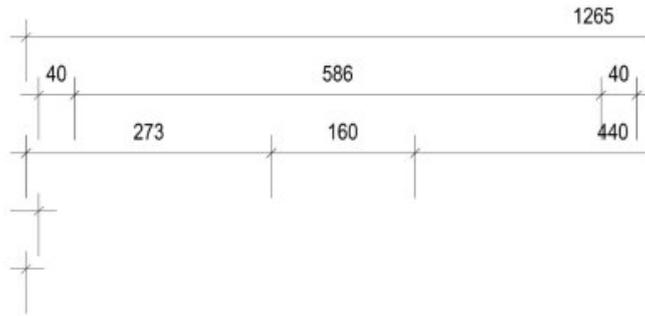












Objektbeschreibung

SCHICKES REIHENHAUS ZUM WOHLFÜHLEN!

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser traumhaften Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

In einer exklusiven Ruhelage im mondänen Ebreichsdorf gelangt dieses geschmackvoll eingerichtete Reihenhaus in die Vermarktung. Die Immobilie wurde 2013 errichtet und verbindet moderne Architektur, exklusive Lage und ein weitläufiges Wohngefühl zu einer homogenen Symbiose. Optimale Verkehrsanbindung (PKW & Zug), mitten im Grünen, mit sensationellem Komfort, gleich hinter dem Golfplatz – so lässt es sich leben!

Großzügigkeit und lichtdurchflutete Räume sind für dieses Haus charakteristisch. Die Wohnfläche von rund 146,00 m² teilt sich optimal auf 3 Ebenen auf:

Im **Erdgeschoß** befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich inklusiver vollausgestatteter Designerküche. Kennzeichnend für diese Wohnebene sind die großflächigen Glasfronten, welche dieses Geschoß mit ausreichend Tageslicht versorgen. Schreiten Sie direkt auf die Terrasse in Ihrem Garten und genießen Sie den Blick ins Grüne.

Im **Obergeschoß** befindet sich 1 geräumiges Zimmer und ein Ankleidezimmer sowie ein lichtdurchflutetes Badezimmer. Eine weitere Terrasse, mit einer Fläche von rund 15,00 m², ist von dem großen Zimmer zu betreten - genießen Sie den Ausblick in Ihren eigenen Garten.

Im **Dachgeschoß** erwartet Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis mit einer großzügigen Fläche von rund 28,00 m². Von dem geräumigen Badezimmer bis zu dem offenen Schlafbereich bietet dieses Geschoß eine beeindruckende Vielseitigkeit für Ihren individuellen Lebensstil - [Zum Objektvideo](#). Eine 21,50 m² große Terrasse sorgt für eine weitere Außenfläche und bietet einen Weitblick.

Die genaue Raumaufteilung mit Größenangaben entnehmen Sie bitte den [beiliegenden Grundrissplänen](#).

[Hier finden Sie die ersten Eindrücke der Liegenschaft.](#)

Ausstattung und Ambiente:

Exklusive Ausstattung wie Holzböden mit Fußbodenheizung und moderne Bäder mit hochwertigen Materialien sorgen für Wohlfühlambiente und zeitgemäßen Komfort. Ein durchdachter Grundriss, großzügige Freiflächen und Annehmlichkeiten wie ein eigener Garten, 3 Terrassen und ein eigener Stellplatz lassen keine Wünsche offen.

- Alarmanlage mit Fenster- und Türsensoren, Bewegungs- und Rauchmeldern

- *Tischlerküche*
- *Holzböden (Erdgeschoss Parkett geölt, 1. Obergeschoss Vollholz gewachst, 2. Obergeschoss Vollholz geölt)*
- *einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung*
- *geräumiges Gartenhaus aus Vollholz mit großen Glassprossenfenstern*
- *eingebaute Fliegengittertüren an den Terrassentüren*
- *Rollläden an allen Terrassentüren und den Fenstern des Erdgeschosses*
- *Bewässerungsschläuche im Vorgarten und Garten*
- *Blauregen (wisteria floribunda) am stabilen Unterputzgerüst an der Fassade und bis hoch in den Kastanienbaum - blüht wunderbar im Frühling*
- *Elektrische Lichtkuppeln im Erdgeschoss mit Wind- und Regensensor*
- *Terrasse im Erdgeschoss auf Betonfundament*

Lage:

Dieses schicke Reihenhaus liegt im Herzen von Ebreichsdorf in unmittelbarer Nähe zum Golfclub Ebreichsdorf und dem Magna Racino. Die Umgebung bietet exklusive Gastronomie, renommierte Schulen und fußläufig erreichbare Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Mikrolage zeichnet sich durch eine ruhige, hochwertige Wohngegend aus, die durch moderne Wohnprojekte gekennzeichnet ist. Die Ruhe und die Kraft der Natur in Kombination mit den Annehmlichkeiten einer Kleinstadt ist in dieser Lage optimal gegeben.

IHRE INVESTITION: EUR 399 000

Betriebskosten & Rücklage: EUR 541,81

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser Traumhaften Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

Aktuell ist in den monatlichen Kosten ein Sonderdarlehen (Sanierung) integriert.

Dieses kann allerdings auch mit einer Einmalzahlung getilgt werden und somit würden sich Ihre monatlichen Kosten noch einmal deutlich reduzieren!

Übergabe ab Kaufvertrag

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER!

Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - [0664 125 11 11](tel:06641251111)

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap