

Perfekt geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit kleinem Garten und Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 7979

Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	46,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,88
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	125,21 €
Heizkosten:	249,18 €
USt.:	50,26 €
Provisionsangabe:	

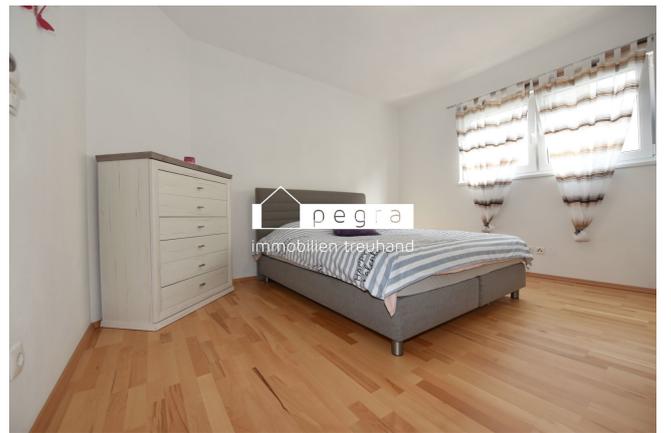
11.160,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Hasibar

pegra immobilien treuhand gmbh











EG TOP 3

VORZIMMER	12.00 M2
ABSTELLRAUM	3.98 M2
WC	1.50 M2
BAD	5.81 M2
SCHLAFZIMMER 2	12.17 M2
SCHLAFZIMMER 1	14.03 M2
WOHNZIMMER/KUCHE/ESSZIMMER	31.08 M2
TOP 3	80.57 M2
GARTEN	46.17 M2



Objektbeschreibung

Schließen Sie die Augen und stellen Sie sich **den perfekten Schnitt einer geräumigen 80m²-Immobilie vor**, dann haben Sie Ihre neue Gartenwohnen auch schon vor sich. Viel mehr brauchen wir Ihnen über diese 1A-Gelegenheit eigentlich gar nicht zu erzählen. Ok. Wir geben Ihnen doch einen Überblick und die Traummaße ihres 2017 in einer kleinen Wohnhausanlage in Ebreichsdorf errichteten Glücksgriffs:

Ins Eigentum übernommen werden kann die **3-Zimmerwohnung mit Tiefgaragenplatz und 46,17 m² großem Eigengarten** in einer modernen und sehr gepflegten Flachdachanlage. Für Bequemlichkeit sorgt ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Von dort geht es Indoor in den 1. Halbstock in die sonnendurchflutete Immobilie welche ausschließlich südseitig ausgerichteten Fenster aufweist.

Der offene, **großzügige Vorraum** verknüpft – schlau durchdacht – alle Schlaf- und Nebenräume und eröffnet die Sicht in den **Wohn-, Ess- und Kochbereich**. Eine **Glasfront mit französischem Balkon** führt dort zur kleinen, mit Sichtschutz und Gartentür ausgestatteten eigenen Grünfläche, die sich vor allen Wohn- und Schlafräumfenstern erstreckt.

Geschmackvoll das Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, modernem Waschtisch, Fliesen an Wänden und Boden und einem Fliesenspiegel-Mosaik in der **großzügigen offenen (Erlebnis-)Dusche**. Getrennt davon das ebenfalls geräumige WC mit Handwaschbecken, Boden- und teils Wandfliesen.

Die beiden **Schlafzimmer** sind **mit Parkettboden** ausgestattet. In allen weiteren Räumen wurde Feinsteinzeug verlegt. Die **cremefarbene Küchenzeile** hat mit ihren Chrome-Einbaugeräten, Ceranfeld und freistehendem Kühlschrank, alles, was man zum Kochen und Genießen braucht. Ein großzügiger Abstellraum und die Gartenhütte runden die Lager- und Verstaumöglichkeiten ab.

Weiteres Plus sind die auffallend **niedrigen Betriebskosten** für die Heizenergieversorgung: Beheizt wird die gesamte Anlage mit ökonomisch-energiesparender **Wasser-Wasser-Wärmepumpe (Tiefenbohrung)**, die für Warmwasser sorgt und die Fußbodenheizung speist. Im Wohnzimmer gibt es außerdem einen Kaminanschluss.

An allen Fenstern und an der Balkontür garantieren die außenliegenden **elektrischen Rollläden und integriertem Fliegenschutz** den optimalen Sonnenschutz und die gewünschte Verdunkelung. Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft und nahezu alle abgebildeten Möbel sind im Kaufpreis inkludiert.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Besichtigungen gerne zur Verfügung

Herzlichen Gruß

Ihre pegra immobilien treuhand gmbh

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap