

Wohnen wie im Urlaub, Seezugang, Golfclub, Natur und Reitsport



Objektnummer: 310376

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

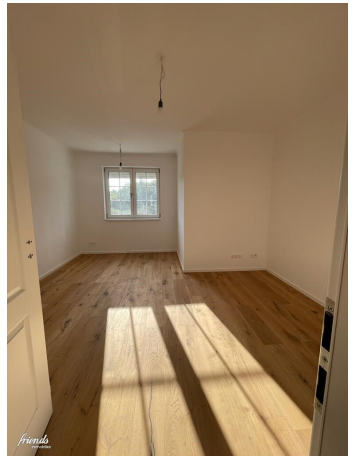
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,46 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	199,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	2.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.948,57 €
Kaltmiete	2.090,50 €
Betriebskosten:	141,93 €
USt.:	209,50 €
Infos zu Preis:	

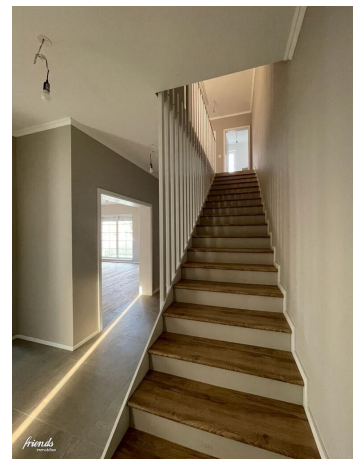
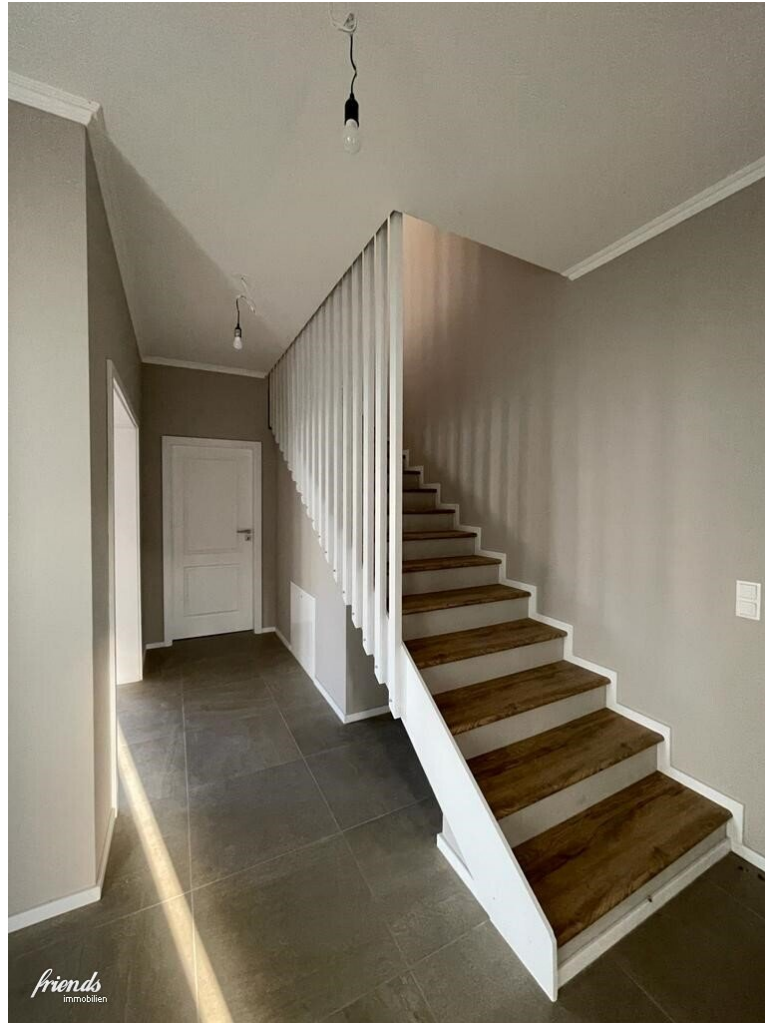
Derzeitige Zusatzkosten: 42,90 €/M, Saison Betr. 71,50 €/M, Seezugang 38,50 €/Monat

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG

DOPPELHAUS MIT CARPORT UND GARAGE

Gebäude(-teil)

HAUS A

Baujahr

2019

Nutzungsprofil

Doppelhaus

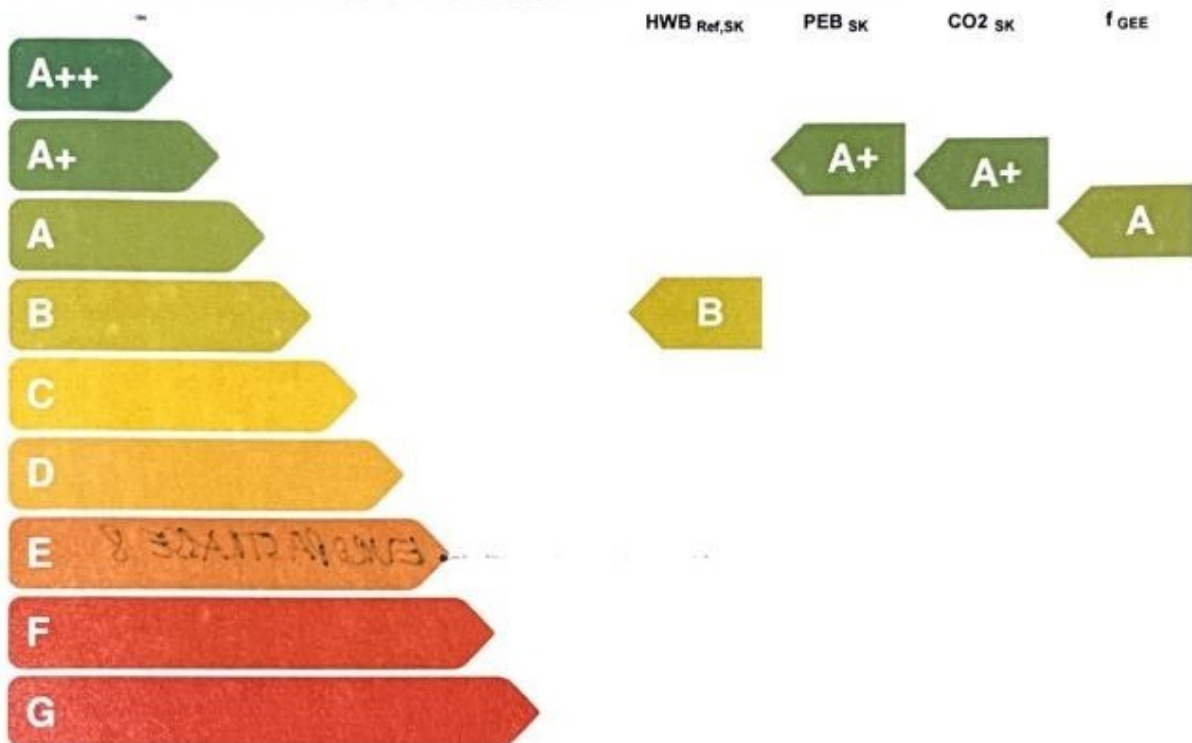
Letzte Veränderung

020

Katastralgemeinde

Ebreichsdorf

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenspezifischer Defaultwert festgelegt.

HEB: Der Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung

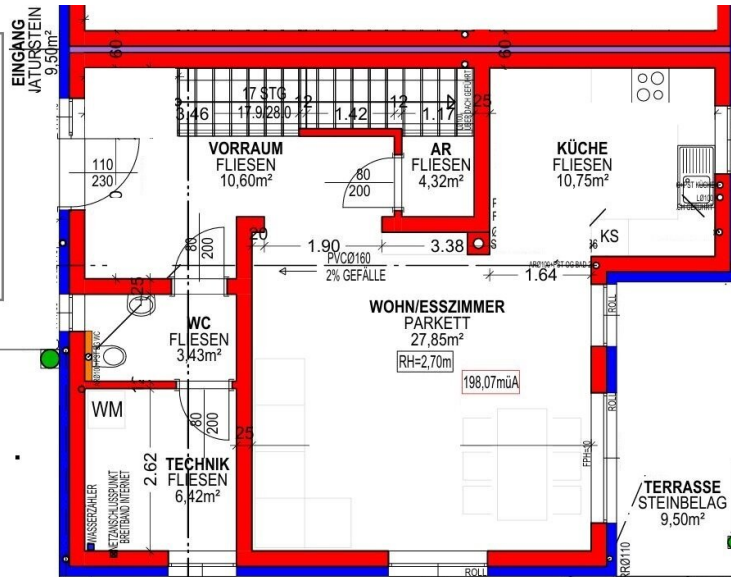
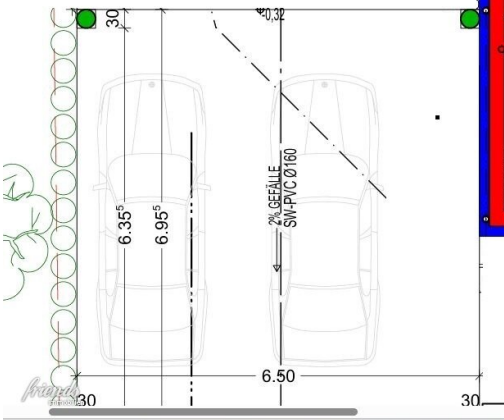
EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

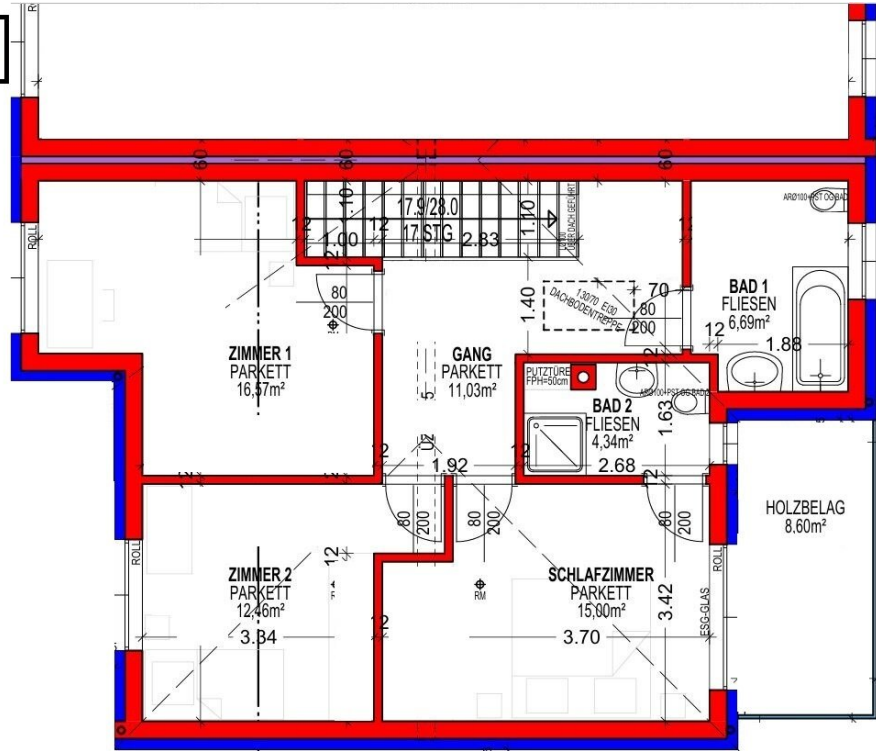
PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und

WNFL. EG	63,64 m²
WNFL. OG	66,12 m²

WNFL. Gesamt	129,76 m²
Fläche Carport	45,22 m²



OG: 66,12 m²



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause in einer ruhigen und idyllischen Umgebung? Dann haben wir genau die richtige Immobilie für Sie! In der malerischen Stadt Ebreichsdorf in Niederösterreich befindet sich diese wunderschöne Doppelhaushälfte, die Ihnen alles bietet, was Sie sich von einem modernen und komfortablen Zuhause wünschen können.

Das Haus erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 134m² und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit einer offenen Wohnküche, die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Hier können Sie gemeinsam mit Ihrer Familie und Freunden gemütliche Abende verbringen und kulinarische Köstlichkeiten zubereiten. Dank der Fußbodenheizung sind kalte Füße im Winter kein Thema mehr. Der Blick aus den Fenstern und der Terrasse bietet Ihnen einen herrlichen Grünblick und sorgt für eine angenehme und entspannte Atmosphäre.

Insgesamt verfügt das Haus über vier geräumige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer - hier ist für jeden Bedarf gesorgt. Die beiden Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet und verfügen über eine Badewanne und eine Dusche, so dass Sie sich jederzeit eine entspannende Auszeit gönnen können. Zusätzlich gibt es noch drei separate WCs, die für mehr Komfort sorgen.

Das Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Außenbereich. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet Ihnen und Ihren Kindern ausreichend Platz zum Spielen und Toben. Auf dem Balkon und der Terrasse können Sie die Sonnenstunden genießen und den stressigen Alltag hinter sich lassen. Inkludiert ist ein Carport mit 2 Stellplätzen.

Die Lage des Hauses ist perfekt für Familien geeignet. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten und ein Supermarkt, so dass Sie alle wichtigen Einrichtungen in kurzer Zeit erreichen können. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal, denn eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Lassen Sie sich diese einzigartige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu präsentieren!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap