

**ZWEITBEZUG - Schöne 4 Zimmer Neubauwohnung |  
Terrasse | Einbauküche | zzgl. Garagenstellplatz |  
Vorstadt, Ebreichsdorf**



**Objektnummer: 672**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.628,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.252,33 €
<b>Kaltmiete</b>	1.480,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,67 €
<b>USt.:</b>	148,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hlawaty**





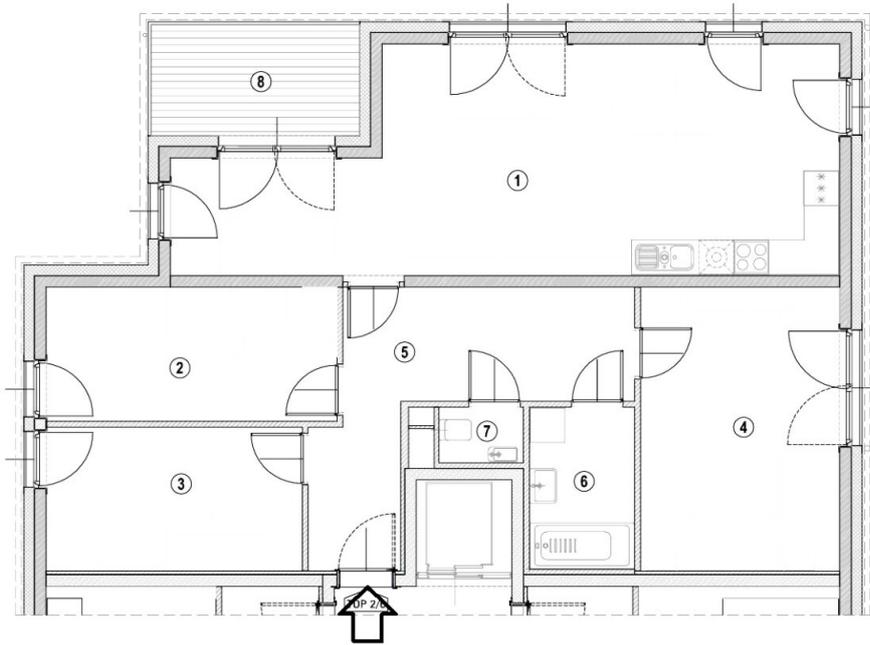






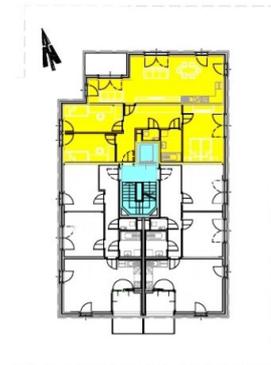






Planskizze

①	WOHNKÜCHE	39,37 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	11,71 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	11,05 m <sup>2</sup>
④	ZIMMER	16,94 m <sup>2</sup>
⑤	FLUR	14,43 m <sup>2</sup>
⑥	BAD	5,13 m <sup>2</sup>
⑦	WC	1,42 m <sup>2</sup>
GESAMT		100,05 m <sup>2</sup>
⑧ TERRASSE		6,96 m <sup>2</sup>
GESAMT		6,96 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Zum Vermietung gelangt eine gut geschnittene 4 Zimmer Wohnung mit Terrasse im 1. Liftstock dieser modernen Wohnhausanlage in Ebreichsdorf.**

**[\\*\\* Link zur VIDEOBESICHTIGUNG\\*\\*](#)**

Es stehen Ihnen ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ca. 7 m<sup>2</sup> Terrasse zur Verfügung.

Die Heizung erfolgt zentral mittels Fernwärme, die Wärmeabgabe in der Wohnung über eine Fußbodenheizung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche mit komplett ausgestatteter Küche & Ausgang auf die Terrasse (Ausrichtung N/O)
- 3 Zimmer
- Bad mit Duschwanne, Waschbecken, Handtuchrockner & WM-Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken

**Der zugeordnete Tiefgaragenstellplatz kommt monatlich auf € 85.- (inkl. BK & USt.)**

Weitere Annehmlichkeiten: zugehöriges Kellerabteil, überdachte Fahrradabstellmöglichkeit, Personenlift vorhanden (barrierefrei), uvm.

*In dieser Wohnhausanlage stehen noch weitere Wohnungen zur Vermietung - nähere Details finden Sie auf unserer [Homepage](#).*

**Für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich unter: +43 664 14 24 164 oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap