

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ebreichsdorf
– Kompaktes Wohlfühlzuhaus mit durchdachter
Ausstattung**



Wohnküche

Objektnummer: 199396975

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2483 Ebreichsdorf |
| Baujahr: | 2014 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 50,32 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 27,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,84 |
| Kaufpreis: | 199.000,00 € |
| Betriebskosten: | 119,06 € |
| USt.: | 11,91 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lisa Lorenz, M.A.

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Wohnen mit Stil auf kompaktem Raum:

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ebreichsdorf. Mit einer Wohnfläche von **ca. 50 m²** bietet diese 2-Zimmer-Wohnung eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort – ideal für Singles, Paare oder Anleger. Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses, das im Jahr 2014 errichtet wurde.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der zentrale Vorraum mit direktem Zugang zur durchdacht geschnittenen Wohnküche sowie zum separaten WC mit Handwaschbecken. Die ca. 22 m² große Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung – ausgestattet mit einer stilvollen **DAN-Küche**, hochwertigen Geräten der Marken **AEG** und **Siemens** (jedoch ohne Kühlschrank) und ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Von hier aus gelangt man auf den **ca. 6 m² großen Balkon**, der nach **Norden** ausgerichtet ist – ein wunderbarer Platz, um auch an warmen Sommertagen angenehm im Schatten zu entspannen. Für zusätzlichen Komfort sorgen **Außenrollos** in der Wohnküche sowie **Insektenschutzgitter** in allen Räumen.

Badezimmer-Highlight & clevere Raumaufteilung:

Das Badezimmer punktet mit seiner geschmackvollen Verfliesung und ist sowohl mit einer **modernen Dusche** als auch einer **komfortablen Eckbadewanne** ausgestattet – ein Ort zum Wohlfühlen und Abschalten. Der praktische **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** liegt gleich angrenzend zur Wohnküche, ebenso wie das ruhige Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Rückzug und Erholung bietet.

Ein besonderes Plus ist der **großzügige Einlagerungsraum auf derselben Etage** – direkt und bequem erreichbar anstelle eines klassischen Kellerabteils. Ein **fixer Außenstellplatz** direkt beim Haus kann zusätzlich um € 10.000,- erworben werden und rundet das Gesamtangebot perfekt ab.

Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 50 m² zzgl. ca. 6 m² Balkon
- 2 Zimmer – durchdachter Grundriss mit zentraler Wohnküche
- 3. Liftstock (barrierefrei)
- DAN-Küche mit Geräten von AEG & Siemens (ohne Kühlschrank)
- Badezimmer mit Dusche & großzügiger Eckbadewanne

- Separates WC
- Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss
- Zusätzlich: geräumiger Einlagerungsraum auf gleicher Etage
- Fußbodenheizung mit Fernwärme – angenehm temperiert zu jeder Jahreszeit
- Kontrollierte Wohnraumlüftung – stets frische Luft ohne Energieverlust
- Außenrollos in der Wohnküche sowie Insektenschutz in allen Räumen
- Außenstellplatz um € 10.000,- separat erwerbbar

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=7D5fk1NbTAZ>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Der Grundriss gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken
- Wohnküche mit Zugang zum nordseitigen Balkon
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne und Waschtisch

Laufende Kosten:

- Betriebskosten Wohnung: € 130,97 (inkl. USt.)
- Rücklage Wohnung: € 25,50
- Betriebskosten Stellplatz: € 16,81 (inkl. USt.)
- Rücklage Stellplatz: € 3,00
- **Gesamt: € 176,28**

Fazit:

Diese gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung, durchdachte Ausstattung und die angenehme Atmosphäre. Der Balkon, moderne Haustechnik, ein komfortabler Abstellraum auf Wohnebene sowie die gute Erreichbarkeit machen diese Immobilie zu einem kleinen Wohnjuwel – sei es als erstes Eigenheim, praktischer Rückzugsort oder wertbeständige Investition. Einziehen, wohlfühlen, genießen.

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details bzw. einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Ihr Team von Real Construct Immobilien!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap