

## **Wunderschöne schwellenfreie Gartenwohnung mit 2 Badezimmern**



**Objektnummer: 4356/273**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	880,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

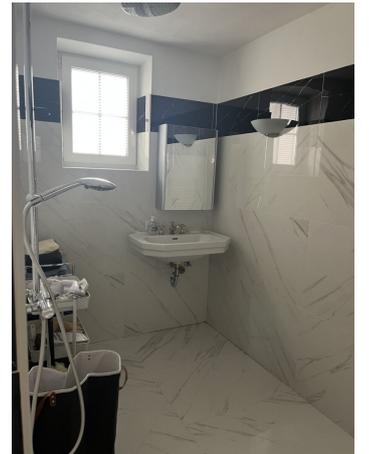
**Ulrike Kovats**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

H +43676 510 33 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Ebenfurth, Niederösterreich! Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 70 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnen, sondern auch eine perfekte Lage für ein Leben im Einklang mit der Natur und der städtischen Annehmlichkeiten. Die Liegenschaft ist vom Parkplatz aus schwellenfrei begehbar sowie

auch im Hinblick auf die beiden Badezimmer rollstuhlgeeignet.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung. Die lichtdurchfluteten Zimmer bieten Ihnen einen angenehmen Grünblick, der Ihnen jeden Morgen ein Gefühl von Ruhe und Entspannung vermittelt. Stellen Sie sich vor, wie Sie nach einem langen Tag in Ihrem eigenen Garten entspannen und die Natur genießen – hier wird der Traum vom eigenen Rückzugsort Wirklichkeit.

Die moderne Einbauküche ist ein Highlight dieser Immobilie. Ob für gemütliche Kochabende mit Freunden oder für das schnelle Frühstück am Morgen – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung sowohl mit Badewanne wie auch Dusche.

Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für eine angenehme Wärme, während die umweltfreundliche Erdwärme nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch sinnvoll ist. Ein Parkplatz direkt vor der Tür rundet das Angebot ab und bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegenen Bus- und Bahnhaltestellen hervorragend. So gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Regionen. Für die alltäglichen Besorgungen müssen Sie nicht weit fahren – Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Miete von 800,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in einem gepflegten Wohnumfeld zu leben, das keine Wünsche offenlässt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie Ihr neues Zuhause in Ebenfurth aussieht! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap