

**Optimal aufgeteilte 2-Zimmer Balkonwohnung in  
Ebergassing inkl. Neuer Küche mit Geräten und erneuerter  
Vaillant Therme**



MASTIMMOBILIEN

**Objektnummer: 5387/7231**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Ebergassing
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,00 €
<b>USt.:</b>	13,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien





MAST IMMOBILIEN

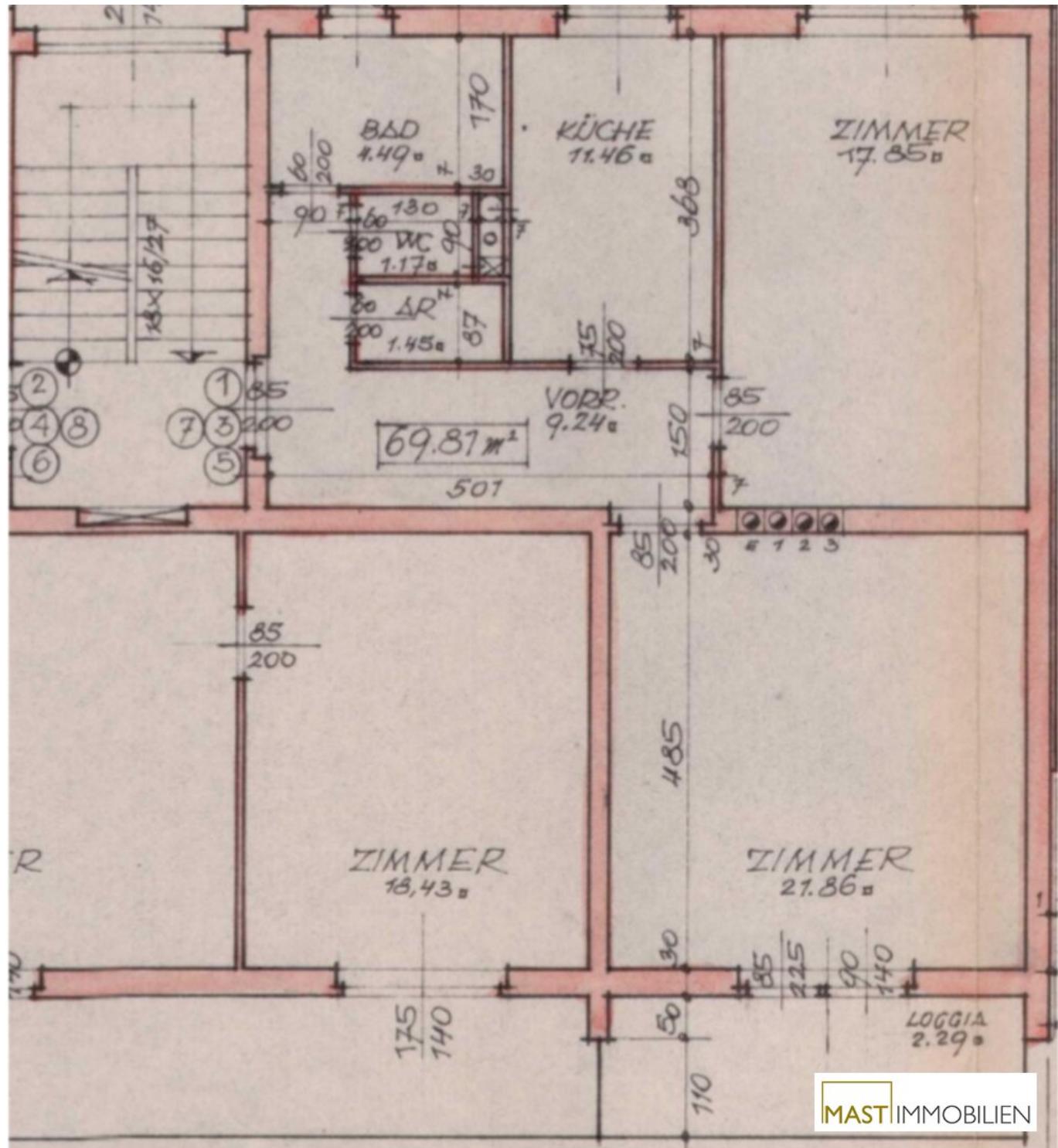


MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine sanierte 2 - Zimmer Wohnung inkl. Loggia direkt in Ebergassing.**

Die Liegenschaft befindet sich in der Gramatneusiedler Straße 8 und ist technisch als auch optisch in einem sehr gut erhaltenen Zustand.

## Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- \* Sanierung der Liegenschaft
- \* Kunststofffenster
- \* Vollwärmeschutz
- \* Neue Küche inkl. Geräte
- \* Neue Therme der Firma VAILLANT
- \* Sanierung der Wohnung (Details im Text)
- \* Großzügige Freifläche in Ruhelage
- \* XXL Kellerabteil

## Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe, sämtliche Räume sind separat vom Vorraum aus begehbar. Der Abstellraum verfügt über einen WM-Anschluss und bietet auch ausreichend Platz für unsichtbare Gegenstände. Das Badezimmer wurde mit einer neuen Dusche & Waschbecken ausgestattet. Das separat begehbar WC ist nicht saniert da es in einem gepflegten Zustand ist. Die Küche wurde erst vor ca. 2-3 Jahren verbaut, die Warmwasser & Heizungsversorgung erfolgt über eine neue "VAILLANT" Therme und wurde seitens der Mieter jährlich gewartet. Wie auf dem Plan ersichtlich, sehen Sie dass das Schlafzimmer mit einer Fläche von knapp 18 m<sup>2</sup> sehr groß geschnitten ist. Das Wohnzimmer ist ebenfalls sehr geräumig und verfügt über eine Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> und bietet direkten Zugang auf die südlich ausgerichtete Freifläche (Loggia).

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Freiflächenzugang

- Loggia
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- sep. WC
- Abstellraum
- Küche

(Küche beinhaltet: Geschirrspüler, Herd, Kochfeld & Kühlschrank)

#### **Sanierungsumfang:**

- + Netzen, Spachteln & Ausmalen der gesamten Wohnung
- + Einbau einer neuen Küche inkl. Geräte
- + Erneuerung der Fliesen im Bad
- + Einbau einer neuen Dusche & Waschbecken im Bad
- + Einbau einer neuen VAILLANT Therme

#### **Infrastruktur:**

Als nächster Nahversorger steht Ihnen eine **Billa** Filiale auf der **Himberger Straße 40** zur Verfügung. Auch kinderfreundlich gibt es ein paar Gehminuten entfernt einen Kinderspielplatz. Der Bahnhof "GRAMATNEUSIEDL" ist knapp 2,5 km entfernt und befördert sie binnen 15min am Wiener Hauptbahnhof.

#### **Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- KV Errichtung: ca. 1,5% zzg. MwSt.
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber & Immobilienmakler hingewiesen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <500m  
Arzt <6.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap