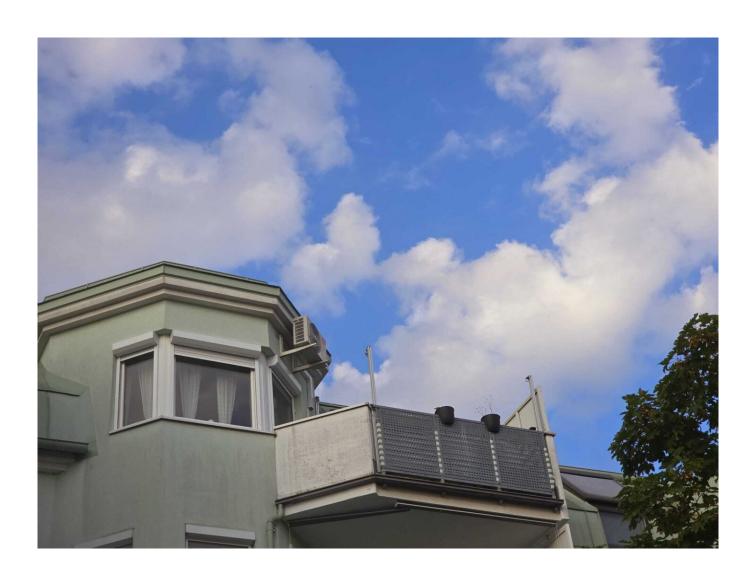
+ Traumhafte Fernblickdachterrassenwohnung 80m² + Dachterrasse 5,62 m² + Klimaanlage, moderne Dan-Küche + 4 lichtdurchflutete Zimmer +Tiefgaragenplatz €182000,-+



Objektnummer: 1587/64822

Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Terrassenwohnung

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2435 Ebergassing

Baujahr:2004Zustand:GepflegtMöbliert:TeilAlter:Neubau

Wohnfläche: 79,85 m²
Zimmer: 4

Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

Keller: 6,00 m²

Heizwärmebedarf: C 131,54 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 1,83

Kaufpreis: 182.000,00 €

Betriebskosten: 162,14 € **USt.:** 25,12 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

"gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

































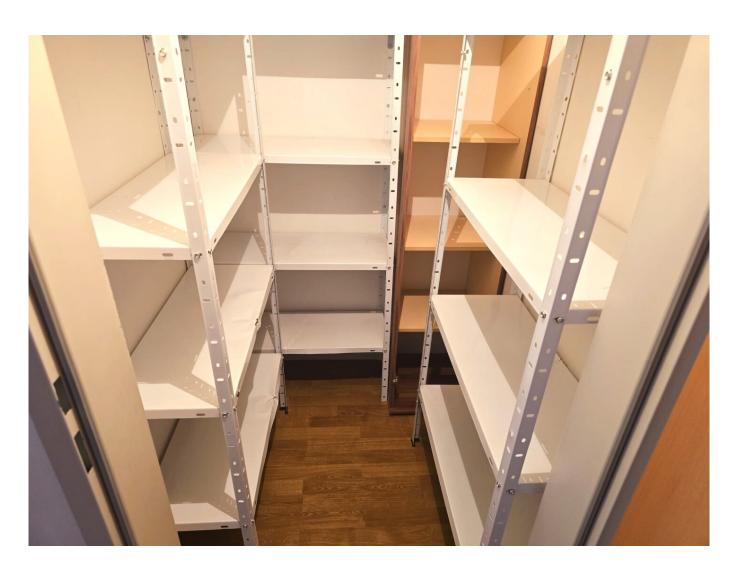
























Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ebergassing mit 4305 Einwohnern, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die Ihnen nicht nur eine hohe Lebensqualität bietet, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Natur und die städtische Infrastruktur.

Diese wunderschöne Terrassenwohnung im 1. Dachgeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Fläche von 79,85 m². Mit insgesamt 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Familien, Paare oder sogar für Singles, die Wert auf großzügige Wohnräume legen.

Die Dachterrassenwohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Vorraum	4,90 m ²

- Wohnesszimmer 28,09 m²

- Küche 7,72 m²

- Zimmer 1 10,13 m²

- Zimmer 2 10,20 m²

- Zimmer 3 9,60 m²

- Bad 4,32 m²

- WC 1,30 m²

- AR1 beim Vorraum 1,95 m²

- SR zwischen Zimmern 1,62 m²

Gesamtfläche 79,85 m²

Dachterrasse 5,62 m²

Der Kaufpreis von 182.000,00 € inkl. Tiefgaragenabstellplatz macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und

besticht durch ihre Massivbauweise aus Ziegel, die nicht nur für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt, sondern auch für eine perfekte Energieeffizienz.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft zu genießen und entspannende Stunden im Freien zu verbringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit Freunden oder der Familie auf Ihrem Balkon sitzen und den Sonnenuntergang genießen.

AUSSTATTUNG:

- moderne Dan Küche
- Dachterrasse
- Klimaanlage
- hochwertiger Laminatboden
- die 3 Schlafzimmer werden je nach Wunsch möbliert übergeben
- großes Kellerabteil
- Fahrrad und Kinderwagenraum
- Trocknerraum

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien: In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, einen Kindergarten, eine Schule und einen Supermarkt. So sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs beguem und schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut, mit einer Busverbindung in der Nähe, die Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht.

Ebergassing bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Die ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Nutzen Sie die Chance, diese gepflegte Terrassenwohnung zu erwerben und verwirklichen Sie Ihr Wohntraum in einer der aufstrebendsten Gemeinden Niederösterreichs. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem

einzigartigen Angebot!

Kaufpreis: € 182.000,- Bestandsfrei

Darlehen (in Summe insgesamt € 9.000,-) von der BA/CA werden beim Kauf vom Käufer übernommen. - monatliche Rate € 75,-

Darlehen von BA/CA (in Summe € 17.000,-) wird vom Käufer ebenfalls übernommen. - monatliche Rate € 93,46

Reparaturrücklagenstand per 05.03.2025 Guthaben von € 58.200, Laut Protokoll der Hausversammlung 11.03.2025:

Gesetzliche Nebenkosten:

3.5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und

gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <3.000m 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