

**Exklusive Doppelhaushälfte/ absolute Ruhelage/
Sackgasse an der Piesting**



Objektnummer: 7464/258

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2483 Ebreichsdorf |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 129,40 m ² |
| Nutzfläche: | 129,40 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 130,80 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 45,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72 |
| Kaufpreis: | 480.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Estoria Team

Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68/11
1220 Wien

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



HAUS 2WNFL: 129,40m²

Wohnnutzfläche 120,48 m²
Technikraum 8,92 m²
129,40 m²

Zusatz **222,56 m²**
 EG Terrasse 18,39 m²
 DG Terrasse 10,77 m²
 Garten 130,84 m²
 Einfahrt / Zugang 1 36,33 m²
 Stellplatz 1 12,50 m²
 Stellplatz 2 13,73 m²



Lage



ERDGESCHOSS

Die dargestellten
 Einrichtungsgegenstände –
 ausgenommen Waschtische, WC's,
 Badewannen, Duschen – dienen nur zur
 Illustration und sind nicht im
 Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung
 der Wohnung kann der Bau- und
 Ausstattungsbeschreibung entnommen
 werden. Plan- und Koteänderungen
 vorbehalten.

Verkaufsplan
 2483 Ebreichsdorf, Feldgasse 4
 Haus 2

HAUS 2

WNFL: 129,40m²

Wohnnutzfläche
Technikraum

120,48 m²
8,92 m²
129,40 m²

Zusatz

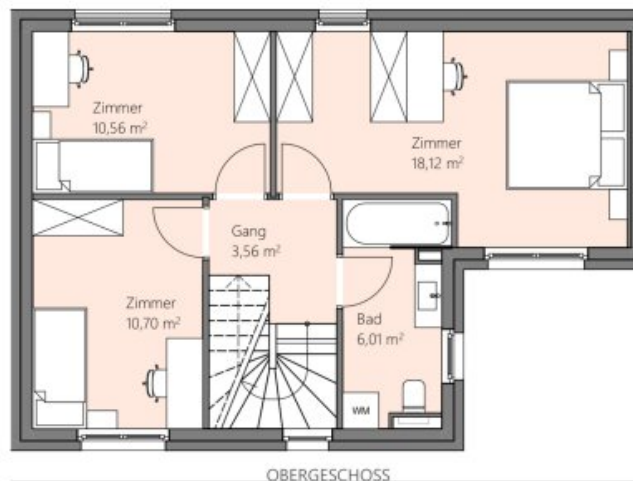
EG Terrasse
DG Terrasse
Garten
Einfahrt / Zugang 1
Stellplatz 1
Stellplatz 2

222,56 m²
18,39 m²
10,77 m²
130,84 m²
36,33 m²
12,50 m²
13,73 m²

BP
BÖHM & PARTNER
DI



Lage



OBERGESCHOSS

Die dargestellten
Einrichtungsgegenstände –
ausgenommen Waschtische, WC's,
Badewannen, Duschen – dienen nur zur
Illustration und sind nicht im
Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung
der Wohnung kann der Bau- und
Ausstattungsbeschreibung entnommen
werden. Plan- und Koteänderungen
vorbehalten.

Verkaufsplan
2483 Ebreichsdorf, Feldgasse 4
Haus 2

HAUS 2**WNFL: 129,40m²**

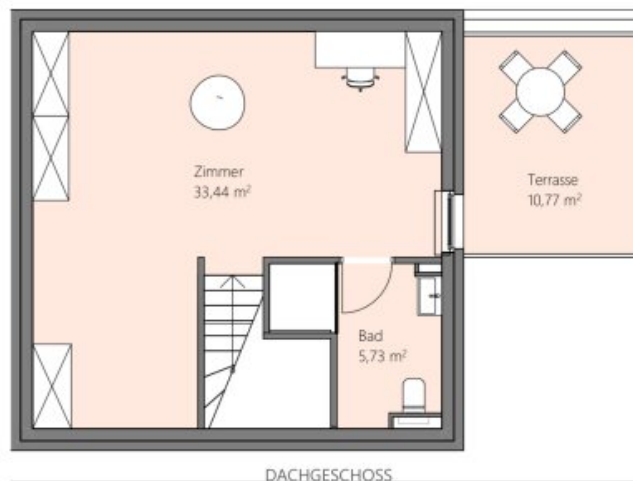
Wohnnutzfläche 120,48 m²
Technikraum 8,92 m²
129,40 m²

Zusatz **222,56 m²**
EG Terrasse 18,39 m²
DG Terrasse 10,77 m²
Garten 130,84 m²
Einfahrt / Zugang 1 36,33 m²
Stellplatz 1 12,50 m²
Stellplatz 2 13,73 m²

BP
BÖHM & PARTNER
DI



Lage



Die dargestellten
Einrichtungsgegenstände –
ausgenommen Waschtische, WC's,
Badewannen, Duschen – dienen nur zur
Illustration und sind nicht im
Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung
der Wohnung kann der Bau- und
Ausstattungsbeschreibung entnommen
werden. Plan- und Koteänderungen
vorbehalten.

Verkaufsplan
2483 Ebreichsdorf, Feldgasse 4
Haus 2



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumimmobilie in einer äußerst begehrten Lage in Ebreichsdorf!

Diese exquisite Immobilie besticht nicht nur mit ihrer absoluten Ruhelage, sondern überzeugt mit einem kleinen Bach, direkt am Ende der Sackgasse - Ideal für Naturliebhaber und Familien.

Bei diesem gut durchdachten Projekt, entstehen 2 Doppelhäuser mit insgesamt 4 Einheiten. Als modernes Massivhaus erfüllt es höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Alle Häuser werden mit einer Luft- Wärmepumpe betrieben, die mittels Fußbodenheizung sowohl in allen Räumen für eine wohlige Wärme und höchsten Wohnkomfort sorgt, sowie im Sommer die Funktion der Kühlung mit sich bringt.

Jede Doppelhaushälfte besteht aus: 5 Zimmern, die auf 3 Stockwerke aufgeteilt sind, 2 Bädern, 3 WCs, einem Technikraum, 2 Terrassen, und 2 KFZ-Stellplätzen - ausreichend Platz für Ihre gesamte Familie!

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Über das geräumige Vorzimmer gelangt man in die großzügige, offene Wohnküche. Große Glasfenster sowie die Terrasse sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in den Eigengarten. Der Gartenbereich verfügt über eine gemütliche Terrasse, welche über das Wohnzimmer begehbar ist. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein WC mit Fenster und Handwaschbecken sowie einem Technik-/Abstellraum.

Obergeschoß

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, sowie ein Badezimmer mit Fenster und einem Waschmaschinenanschluss, welches mit Badewanne, WC, und einem Doppel-Handwaschbecken ausgestattet werden kann.

Dachgeschoß

Hier befindet sich das große, offene, Loft-artige Zimmer, ein weiteres Badezimmer welches mit WC, ebenerdiger Dusche und Handwaschbecken ausgestattet werden kann, sowie eine weitere Terrasse.

HIGHLIGHTS

Wohnen in absoluter Grünruhelage

Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fach Isolierverglasung - Produkte der Firma Schüco

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wasserspeicher mit Möglichkeit zur Fußbodenkühlung im Sommer und Fußbodenheizung im Winter

Elektrische Außenrollo

Terrasse mit frostsicherem Kemper-Wasseranschluss

inkl. 2 KFZ-Stellplätze am Grundstück

Eigengarten

Ziegelmassivbauweise für ein angenehmes Raumklima

ausgezeichneter Grundriss

Dachterrasse mit herrlicher Aussicht

Die Häuser werden belagsfertig verkauft.

Nach Wunsch kann gegen einen Aufpreis das Haus auch in schlüsselfertiger Ausführung erworben werden!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

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