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 m²
Nutzfläche:	129,40 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	130,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	480.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Fuat Jasari

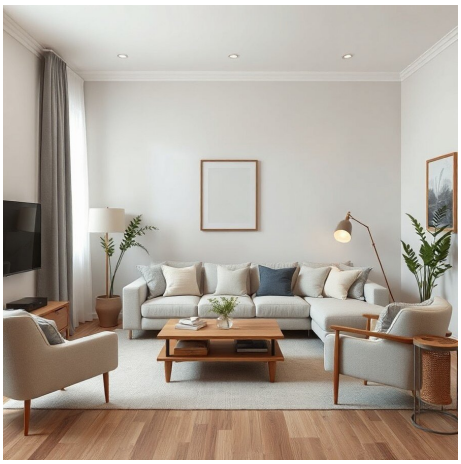
Estoria Real Estate GmbH
Frankgasse 6 / 2a
1090 Wien

T 066499472919

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





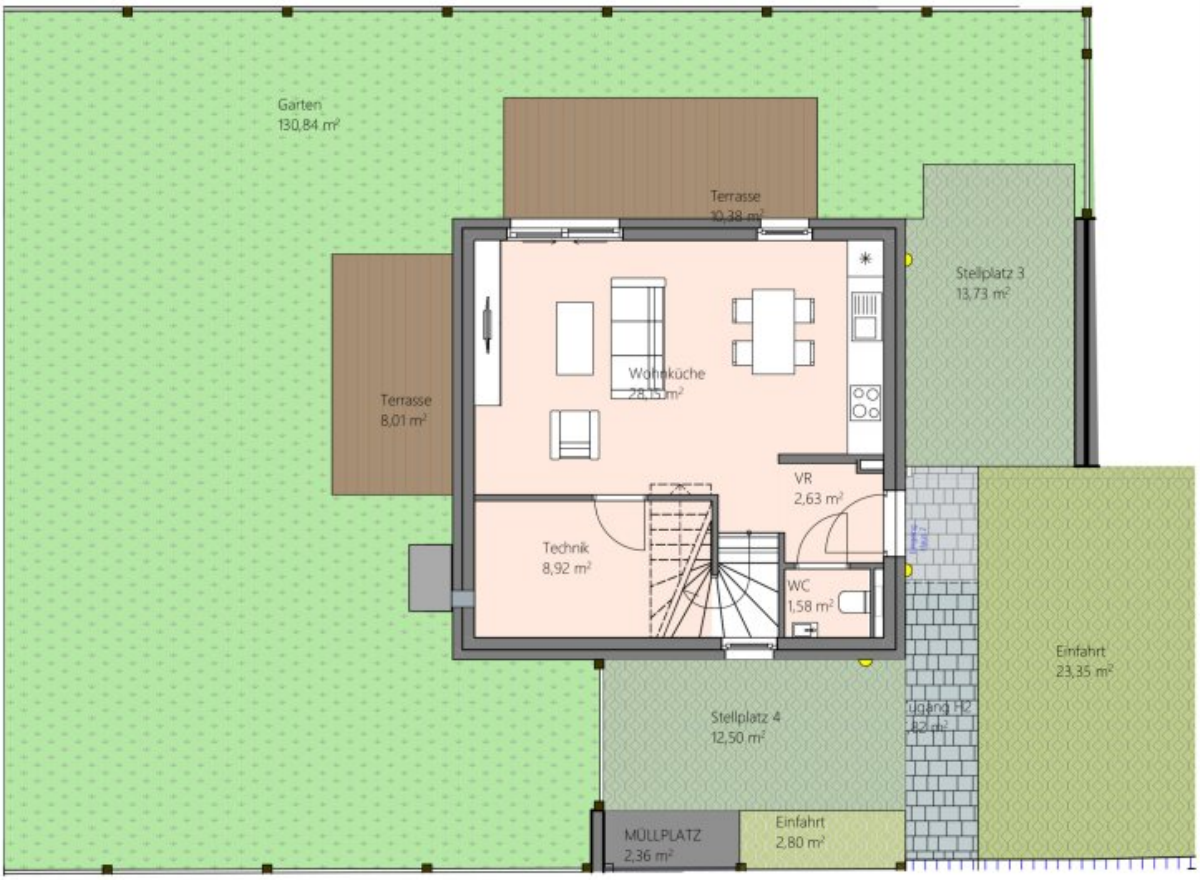


HAUS 2 **WNFL: 129,40m²**

Wohnnutzfläche	**120,48 m²**	**Zusatz**	**222,56 m²**
Technikraum	8,92 m²	EG Terrasse	18,39 m²
	129,40 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 Kotenänderungen vorbehalten.

Verkaufsplan

2483 Ebreichsdorf, Feldgasse 4
Haus 2

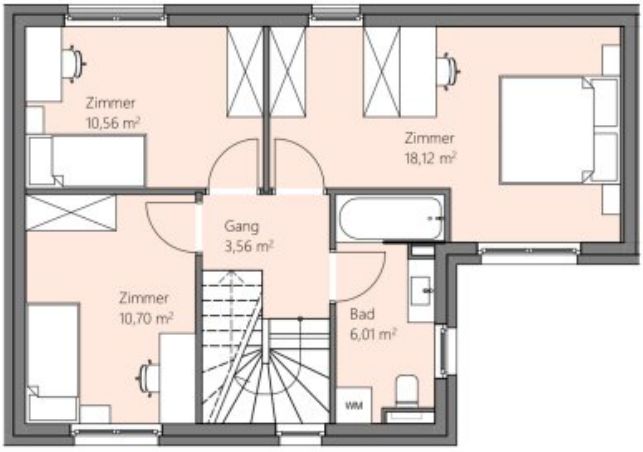
Böhm und Partner Bauträger GmbH
Sternwartestraße 8/1-3
1180 Wien

HAUS 2 **WNFL: 129,40m²**

Wohnnutzfläche	**120,48 m²**	**Zusatz**	**222,56 m²**
Technikraum	8,92 m²	EG Terrasse	18,39 m²
	129,40 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



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 Kotenänderungen vorbehalten.

Verkaufsplan

2483 Ebreichsdorf, Feldgasse 4
Haus 2

Böhm und Partner Bauträger GmbH
Sternwartestraße 8/1-3
1180 Wien

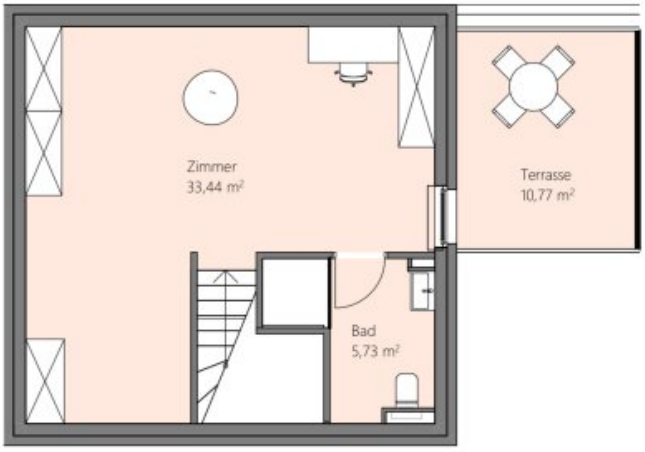
HAUS 2 **WNFL: 129,40m²**

Wohnnutzfläche	**120,48 m²**	**Zusatz**	**222,56 m²**
Technikraum	8,92 m²	EG Terrasse	18,39 m²
	129,40 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

BÖHM & PARTNER



Lage



DACHGESCHOSS

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 Kotenänderungen vorbehalten.

Verkaufsplan

2483 Ebreichsdorf, Feldgasse 4
Haus 2

Böhm und Partner Bauträger GmbH
Sternwartestraße 8/1-3
1180 Wien


Haus
5/2
Haus
5/1
Haus
4/2
Haus
4/1
Feldgasse
Feldstraße
Stückwerk Kantine
25
16
16a
21
19
5
15
4
17
2
13
3
11
9
7

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