### 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:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:129,40 m²

Wohnfläche: 129,40 m²
Nutzfläche: 129,40 m²
Zimmer: 5

Bäder: 2
WC: 3
Terrassen: 2

Stellplätze: 2

**Garten:** 130,80 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

B 45,00 kWh / m² \* a 0,72

Kaufpreis: 480.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### **Ihr Ansprechpartner**



#### Clarissa Izzo

Estoria Real Estate GmbH Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11 1220 Wien
H +4368110
Gerne steho
Verfügung.







#### HAUS 2 WNFL: 129,40m<sup>2</sup> BÖHM & PARTNER Wohnnutzfläche 120,48 m<sup>2</sup> Zusatz 222,56 m<sup>2</sup> **Technikraum** 8,92 m<sup>2</sup> EG Terrasse 18,39 m<sup>2</sup> 129,40 m<sup>2</sup> 10,77 m<sup>2</sup> DG Terrasse 130,84 m<sup>2</sup> Garten 36,33 m<sup>2</sup> Einfahrt / Zugang 1 12,50 m<sup>2</sup> Stellplatz 1 Stellplatz 2 13,73 m<sup>2</sup> 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 Kotenänderungen
vorbehalten.

## Verkaufsplan

2483 Ebreichsdorf, Feldgasse 4 Haus 2 HAUS 2 WNFL: 129,40m<sup>2</sup>

Zusatz

 Wohnnutzfläche
 120,48 m²

 Technikraum
 8,92 m²

 129,40 m²

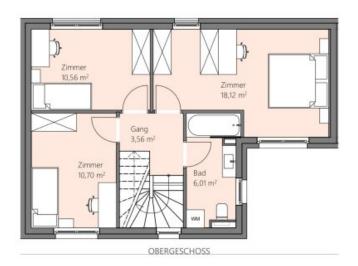
EG Terrasse 18,39 m²
DG Terrasse 10,77 m²
Garten 130,84 m²
Einfahrt / Zugang 1 36,33 m²
Stellplatz 1 12,50 m²
Stellplatz 2 13,73 m²

222,56 m<sup>2</sup>





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 Kotenänderungen
vorbehalten.

## Verkaufsplan

2483 Ebreichsdorf, Feldgasse 4 Haus 2 
 Wohnnutzfläche
 120,48 m²
 Zusatz
 222,56 m²

 Technikraum
 8,92 m²
 EG Terrasse
 18,39 m²

 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





Lage



13,73 m<sup>2</sup>

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



### **Objektbeschreibung**

Willkommen in	Ihrer '	Traumimmobi	lie in (	einer	äußerst	beaehrten	Lage in	Ebreichsdo	rf!
---------------	---------	-------------	----------	-------	---------	-----------	---------	------------	-----

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