

> > Licht, Lage & Golfplatznähe | MB IMMOBILIEN <



Eingangsbereich

Objektnummer: 4407

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m ²
Nutzfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	162.000,00 €
Betriebskosten:	177,04 €
USt.:	17,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Kusbach

Michael Bajer Immobilien











**Sie haben
eine Immobilie
zu verkaufen?**

Susanne Kusbach

Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien

0676 / 790 81 82

kusbach@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at

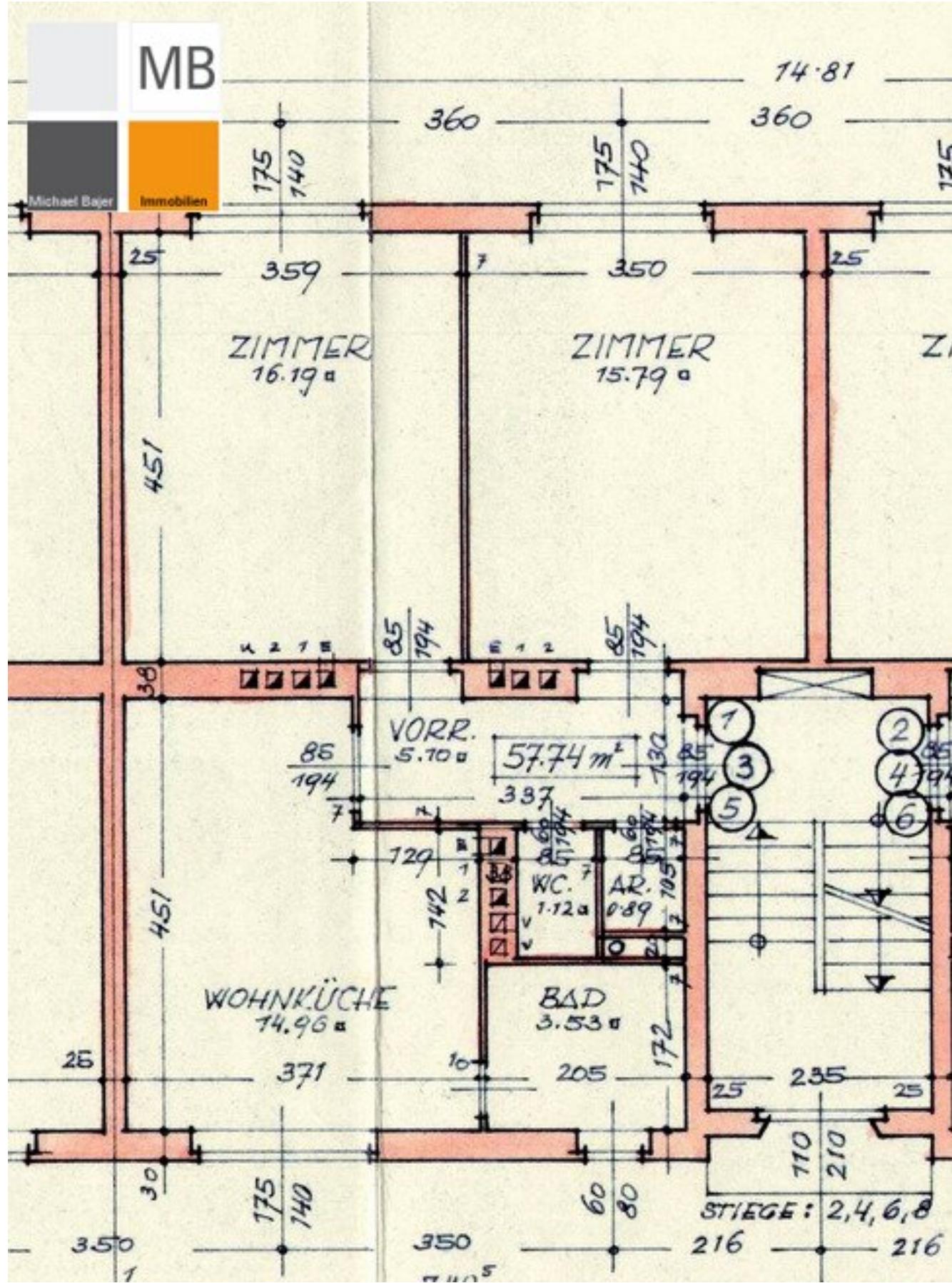


Mehr Leistung. Mehr Mensch.

MB

Michael Bojer

Immobilien



MB

Michael Bayer Immobilien



Objektbeschreibung

Naturnah und Urban!

Diese charmante 2 Zimmer Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage. Nur einen Steinwurf vom Golfclub Schloss Ebreichsdorf entfernt, genießen Sie die grüne Umgebung und die Nähe zur Natur. Waldspaziergang inklusive, gleich hinterm Haus.

- Kleines Wohnhaus mit nur 12 Einheiten (2 Stiegen à 6 Wohnungen) 2.auch letzter Stock, ohne Lift
- Wohnküche mit geräumigen ca.15m2 mit Platz für eine Esstischgruppe
- Helle Wohnatmosphäre durch Ost-West-Ausrichtung – Sonne morgens und abends
- Weitblick Richtung Osten und gegen Westen Blick ins Grüne
- Massivholz Parkettböden in allen Räumen komplett überholt, Innentüren und Zargen Holz
- Fenster 3fach verglast
- Riesiges, solide ausgebautes Kellerabteil ca. 10m2
- Fix zugeteilter Stellplatz und zusätzlichen Gästeparkplätzen zur kostenfreien Nutzung

Betriebskosten monatlich € 194,74,- (inklusive MWSt.)

Reparaturrücklage monatlich € 67,10,-

!! Stand Rücklagen per 31.12.2024 - € 158.985,96,-

Infrastruktur:

- Sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind in unmittelbarer Nähe: Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Geldautomat und Post.

Verkehrsanbindung:

- Die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel macht diese Lage besonders attraktiv.
- Der Bahnhof Ebreichsdorf ist in nur ca. 10min. mit dem Bus erreichbar. (Busstation vor dem Haus)
- Linie 210 (Eisenstadt - Wien Hauptbahnhof), Linie 320 (Unterwaltersdorf) u. Linie 329 (Ebreichsdorf - Guntramsdorf)
- Die Autobahnauffahrt A3 erreichen Sie in wenigen Minuten
- Weitere Verbindungen B16, B60 u. B210

Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Erholung und urbanem Leben!

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: 0676/790 81 82

Email: kusbach@mb-immobilien.at

> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap