

**+TOP+ NETTE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSE UND
CARPORT-PARKPLATZ INKLUSIVE**



Objektnummer: 19233

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	719,00 €
Kaltmiete (netto)	503,00 €
Kaltmiete	719,00 €
Betriebskosten:	216,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

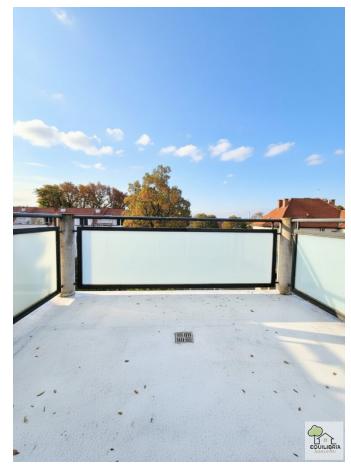
Ihr Ansprechpartner



Martin Loibelsberger

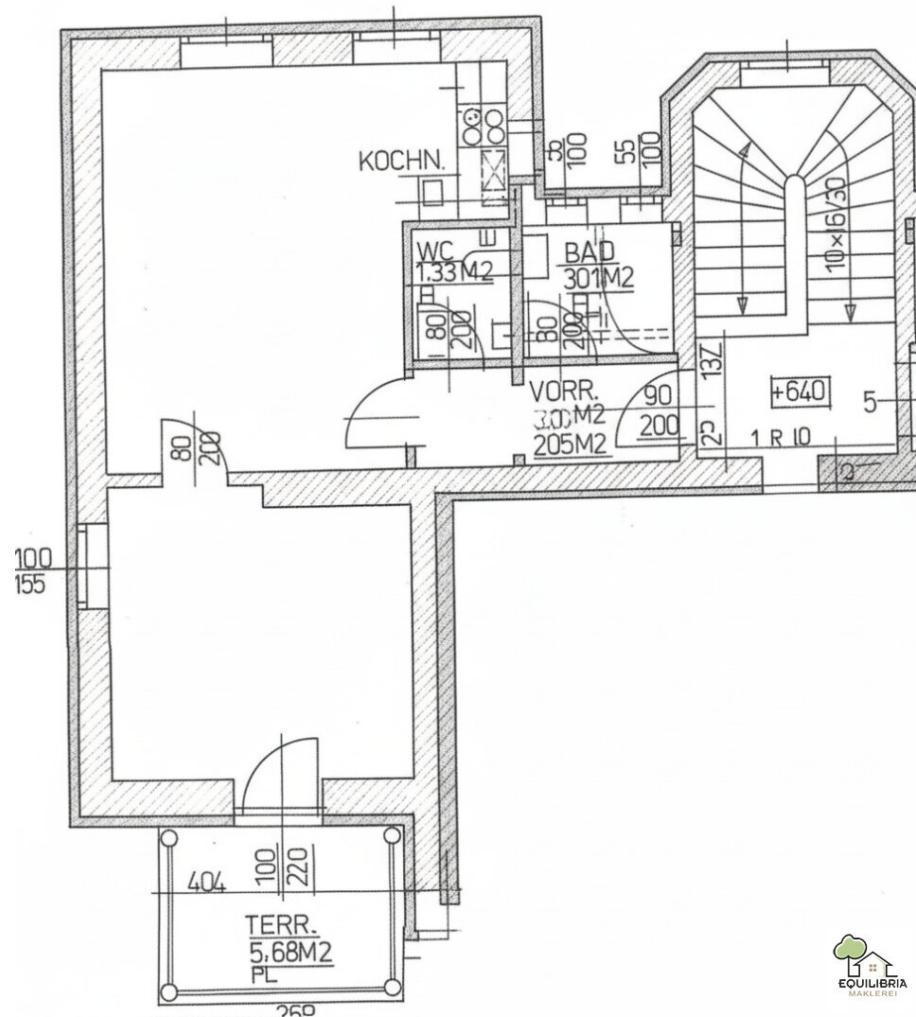
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien











Objektbeschreibung

SIE SUCHEN EINE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE und CARPORT IN EBREICHSDORF?

DANN FREUE ICH MICH, IHNEN DIESES SCHMUCKSTÜCK ANBIETEN ZU DÜRFEN.

Diese besonders **ruhige** und **sonnige Wohnung** liegt im 2. Stock (**leider ohne Aufzug**) und bietet:

- ein geräumiges Vorzimmer
- eine **großzügige Wohnküche**, die mit **23m²** viel Platz zum Wohnen, Kochen und Genießen bietet. Von hier aus hat man einen wunderschönen **Blick ins Grüne** und auf den **Ebreichsdorfer Golfplatz**.
- ein herrliches Schlafzimmer (13m²) mit **Ausgang zur 6m² Terrasse**
- einem **Bad mit Tageslicht** und Dusche
- einem extra WC
- ein **über großes Kellerabteil** (ca.8m²)
- einen **überdachten Autoabstellplatz** (Carport)

Die beiden Zimmer sind mit schönen, hellen Parkettböden ausgestattet.

Die Wohnung wäre **ab 02.01.2026 beziehbar** und gelangt vorerst **für 5 Jahre zur Vermietung.**

(mit Verlängerungsoption)

INFRASTRUKTUR:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Großstadt Wien erlangt die Gegend um Ebreichsdorf eine immer größere Beliebtheit.

- **Die Schnellbahn bringt Sie in nur 23 min zum Wr. Hauptbahnhof**
- Einkaufsmöglichkeiten (**Spar ist in 2 Gehminuten erreichbar**)
- Schulen, Kindergärten, Apotheken und gute medizinische Versorgung prägen die Infrastruktur im nahen Umkreis.
- Tennis, Fußball, Reiten, Anbindung an regionale Radwege, Golf direkt vor der Haustüre

PREISINFORMATION:

Die Bruttomiete beträgt monatlich **EUR 719-- (inkl. Parkplatz)**

INTERESSE?

Dann ersuche ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- **Namen**
- **Telefonnummer**
- **E-Mail-Adresse**

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin LOIBELSBERGER gerne zur Verfügung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <9.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m
Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap