

**Gut geplante 2 Zimmer Neubauwohnung | Loggia |  
Einbauküche | inkl. PKW Stellplatz**



**Objektnummer: 729**

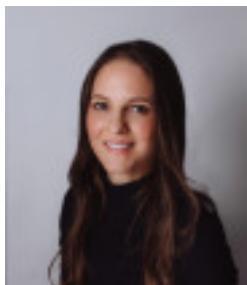
**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,50 €
<b>Hezkosten:</b>	32,40 €
<b>USt.:</b>	14,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

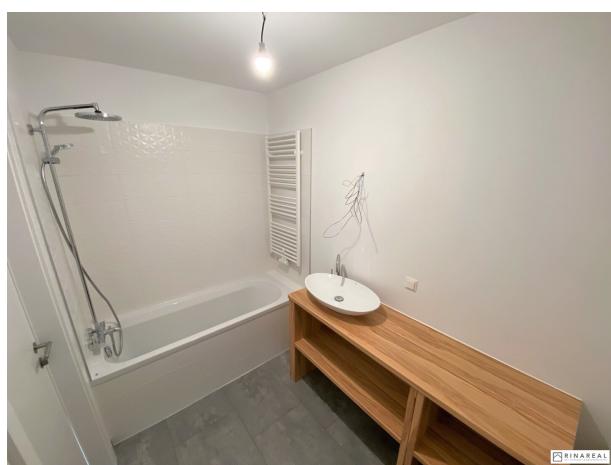
## Ihr Ansprechpartner

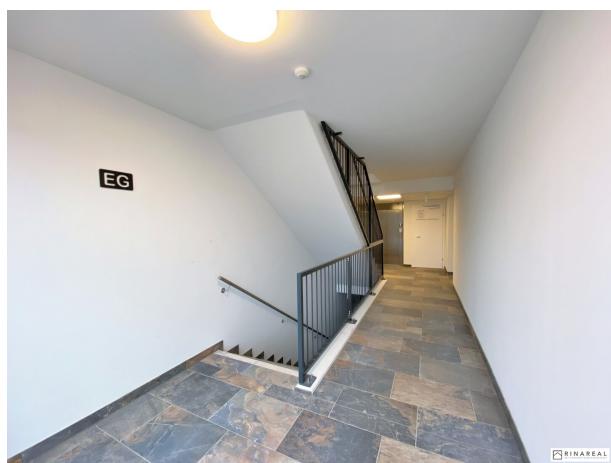


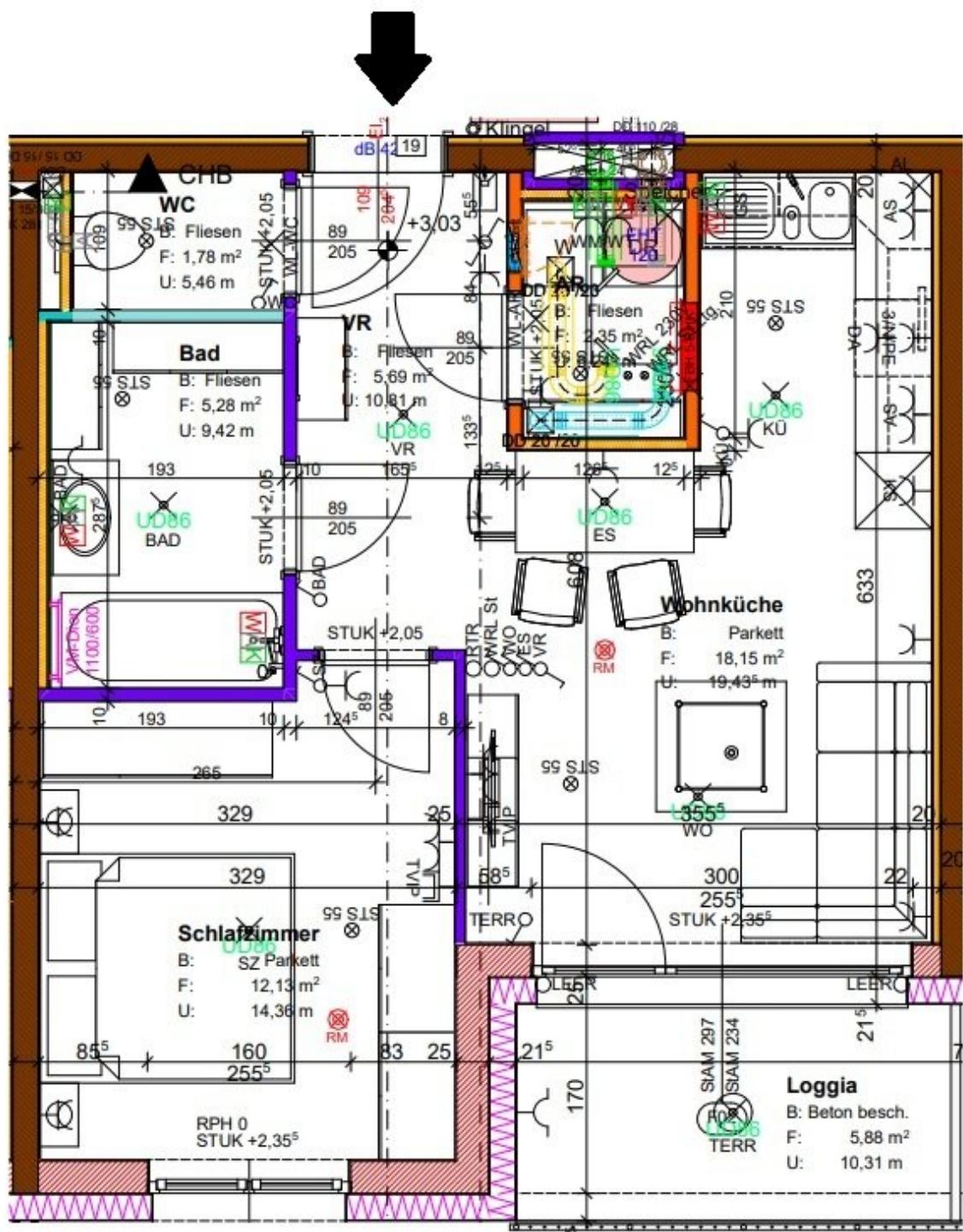
**Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH









## Planskizze

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine gut durchdachte 2 Zimmer Wohnung mit Loggia im 1. Liftstock dieses Neubau-Projekts in Ebreichsdorf.**

Es stehen Ihnen 45,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 5,80 m<sup>2</sup> Loggia zur Verfügung.

Die Heizung erfolgt mit einer zentralen Wasser/Wasser Wärmepumpe, die Wärmeabgabe in der Wohnung über eine Fußbodenheizung. Außerdem ist die Wohnung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche mit komplett ausgestatteter Küche, Ausgang auf die Loggia (Ausrichtung S/W)
- Schlafzimmer
- Bad mit Duschwanne, modernem Waschtisch & Handtuchtrockner
- separates WC
- AR mit Waschmaschinenanschluss

**Kaufpreis: € 198.000.-// Anlegerpreis gerne auf Anfrage.**

*Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Stellplatz für Ihren PKW (separat im Grundbuch eingetragen).*

Weitere Annehmlichkeiten: zugehöriges Kellerabteil, überdachte Fahrradabstellmöglichkeit, Personenlift vorhanden (barrierefrei), uvm.

**Für nähere Informationen & Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: +43 664 14 24 164 oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA**

*Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.*

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 <1.000m  
Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap