

**120 m<sup>2</sup> Dachgeschoßwohnung mit großer Wohnküche, 4 Zimmer und 3 Terrassen in Ruhelage**



**Objektnummer: 519**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,69 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	374.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenhalergasse 13/11  
1080 Wien

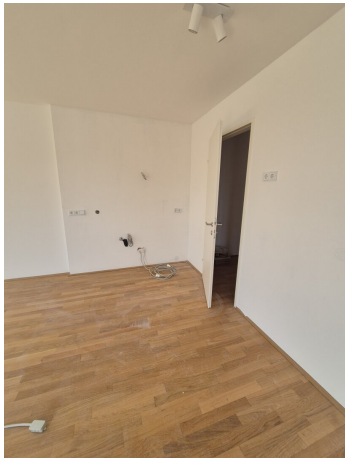
T +43 664 2212 197

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









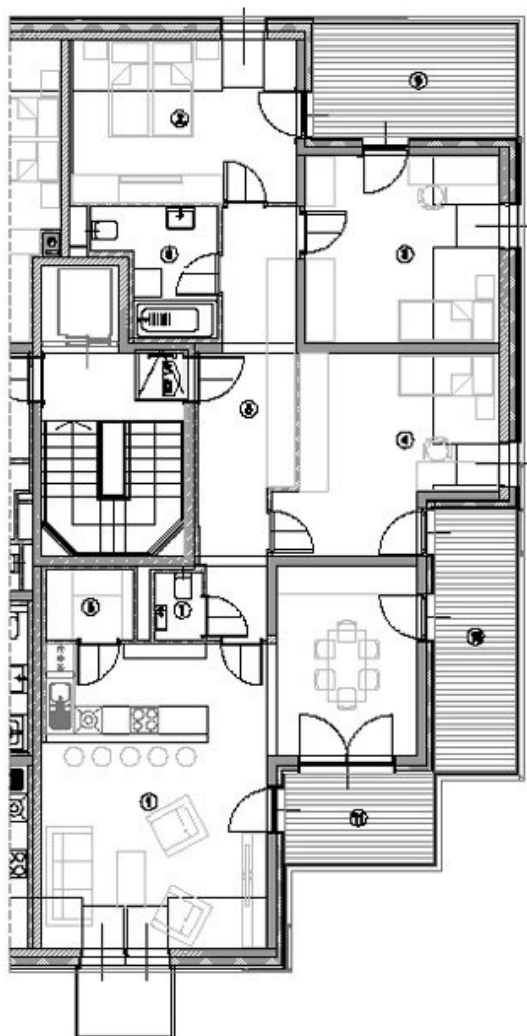








# STIEGE 1 DACHGESCHOSS TOP 1/7



①	WOHNZUGANG	11,82 m²
②	ZIMMER	14,52 m²
③	ZIMMER	14,94 m²
④	ZIMMER	14,87 m²
⑤	FLUR	13,45 m²
⑥	BAD + WC	8,90 m²
⑦	WC	1,44 m²
⑧	ABSTELLRAUM	2,78 m²
GESAMT		119,80 m²
⑨	TERASSE	11,45 m²
⑩	TERASSE	9,82 m²
⑪	TERASSE	8,90 m²
GESAMT		30,16 m²



## Objektbeschreibung

**Bitte nur schriftliche Anfragen per E-Mail.**

**Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Wohnadresse bzw. Firmenadresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeitet.**

**Bei Finanzierungsfragen berät Sie unser Finanzierungsberater unverbindlich und kostenfrei! Es werden von Verkäuferseite nur verbindliche Kaufanbote mit Finanzierungsnachweis akzeptiert.**

Zur Veräußerung gelangen insgesamt 8 Neubauwohnungen mit jeweils 3 bis 4 Zimmer mit 65 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Größe, Baujahr 2022. Die Einheiten verfügen über Terrassen, Balkone und im Erdgeschoss auch über Gärten.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Dachgeschosswohnungen haben eine Klimaanlage mit mehreren Innengeräten.

20 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage können für jeweils 21.250 Euro pro Platz mit erworben werden.

Dieses Inserat bezieht sich auf eine Erstbezugs Dachgeschoßwohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> und 3 Terrassen. Die Wohnung verfügt auch über eine Klimaanlage.

Die Wohnung eignet sich durch die Aufteilung perfekt für Familien oder Pärchen mit Home Office.

Wohnungseigentum wurde begründet, das Gebäude ist als neuwertig zu bezeichnen.

Die Ausführung erfolgte barrierefrei mit Personenliften, das Gebäude und die einzelnen Wohnungen wurden hochwertig ausgestattet, z.B. mit Holz-Alu Fenster inklusive manueller Beschattung, hochwertigem Eichenparkett, etc.

Weitere Informationen können konkreten Interessenten gerne übermittelt werden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap