

**Schnell sein! Charmante Zwei-Zimmer-Wohnung inkl.
Garagenplatz mit großem Balkon in Richtung Süden in
Ebergassing! Nahe Wien und Flughafen!**



Objektnummer: 293509

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

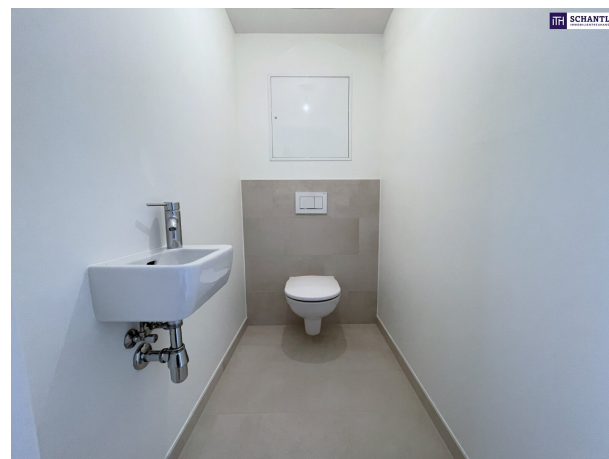
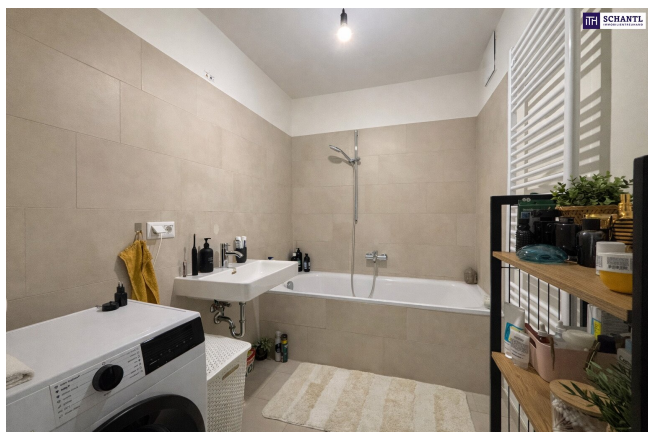
Adresse	Dr. Fred Sinowatz Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Ebergassing
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,16 m ²
Nutzfläche:	59,26 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,24 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,25 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	656,16 €
Kaltmiete	772,72 €
Betriebskosten:	116,56 €
USt.:	77,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

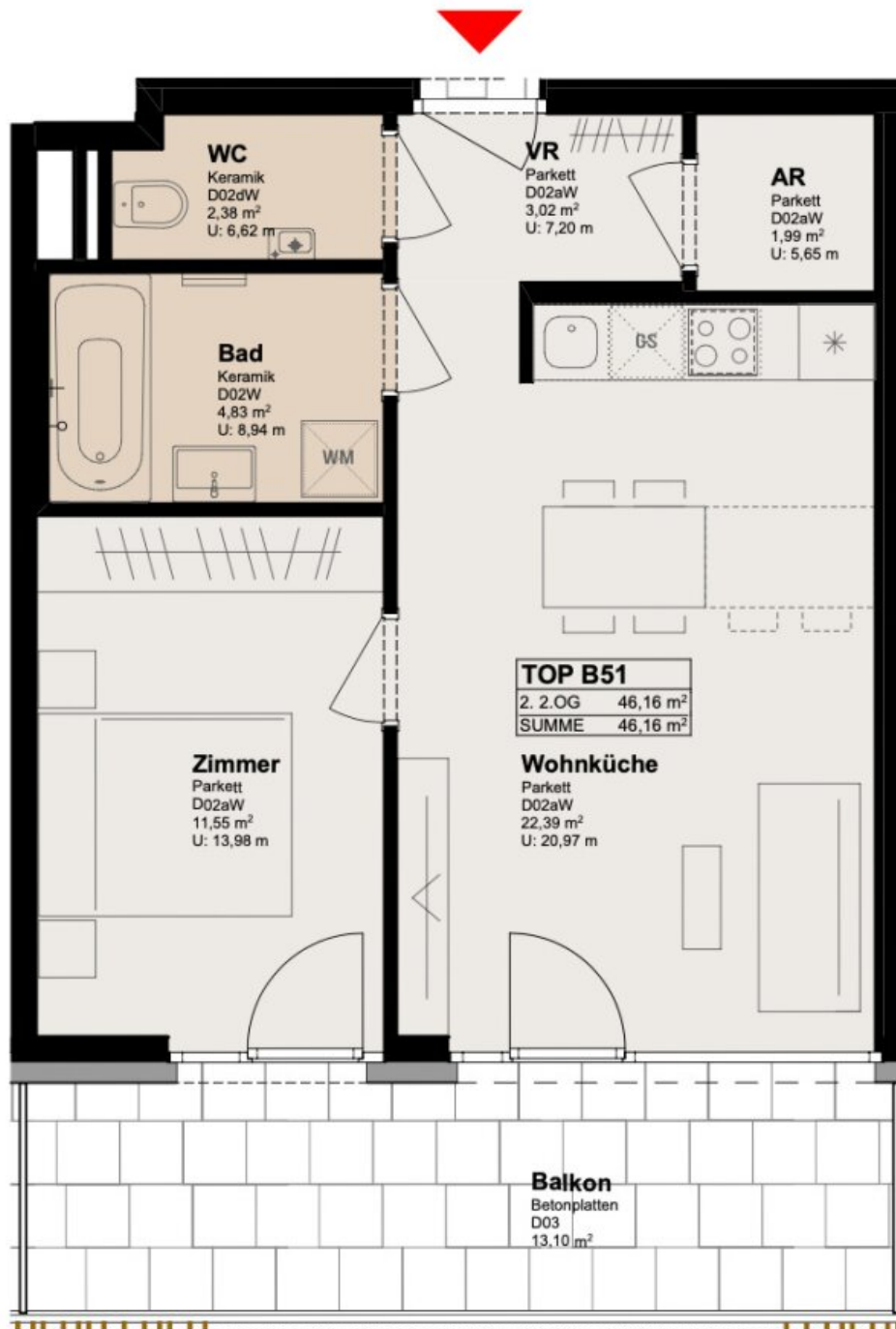
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung befindet sich in einer kürzlich errichteten, modernen Wohnanlage in Ebergassing und bietet Ihnen alles, was zeitgemäßes Wohnen ausmacht. Auf rund 46 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 2 Zimmer, erwartet Sie ein **durchdachtes Raumkonzept**, hochwertige Materialien und ein außergewöhnliches Highlight: eine großzügiger Balkon für gemütliche Stunden.

Highlights auf einen Blick:

- Hochwertiger **Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen
- Moderne Küche mit Elektrogeräten (Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzug)
- Großzügiger Balkon mit Süd-Ausrichtung
- Helle Wohnküche mit offenem Essbereich
- Ruhiges Schlafzimmer
- Großzügiges Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- **Abstellraum** in der Wohnung
- Energieeffiziente Bauweise, **Fußbodenheizung**

Highlights: Balkon, 3-fach Verglasung, Sicherheitstür, neue Küche mit allen Geräten, Außenbeschattung, Kellerabteil, Garagenplatz, uvm.

Miete Wohnung inkl. BK: € 770

Miete Garage inkl. BK (verpflichtend zu mieten): € 80

Gesamtmietzins inkl Garage: € 850

(inkl. Betriebskosten + Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe)

Beziehbar: ab 01.03.2026

Kaution: € 2.550

Vermietungsdauer: befristet auf 5 Jahre mit Möglichkeit auf Verlängerung

Mindestanforderung Netto-Haushaltseinkommen: € 1.800/Monat (verpflichtende Vorlage der letzten 3 Gehaltszettel)

Bei dem angeführten Mietpreis handelt es sich um eine Kaltmiete, somit sind sämtliche Energiekosten wie Warmwasser-, Heiz- und Stromkosten nicht inkludiert.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten sowie eine Auskunft zum monatlichen Netto-Einkommen.

Informieren Sie sich über dieses Top-Objekt - es wird nicht lange am Markt sein!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m

Arzt <5.750m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.750m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.250m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.250m

Bahnhof <2.750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap