

**Günstige Gartenwohnung, mit 2 Terrassen und Garten,  
Neubau und Erstbezug!**



**Objektnummer: 525**

**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>	65,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	31,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	224.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



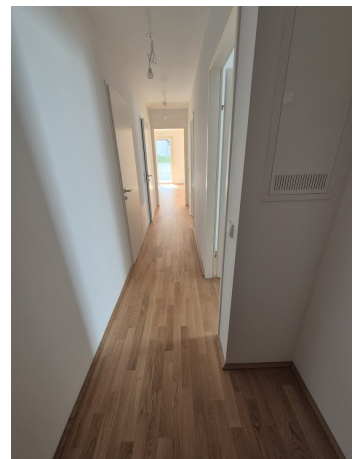
**Peter Schlager**

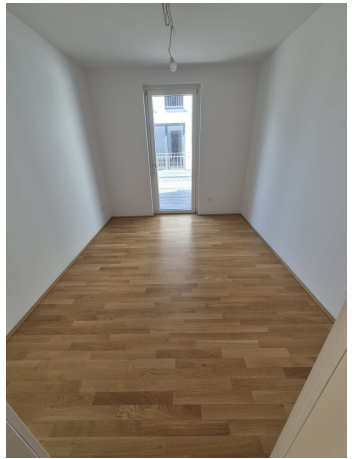
Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien



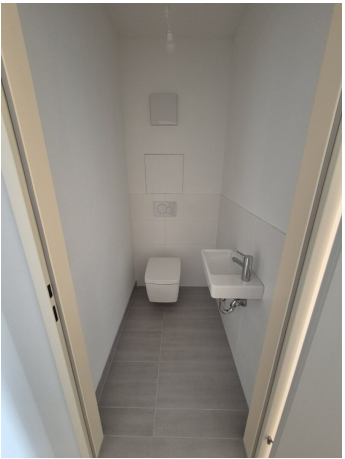
T +43 6

Gerne s  
Verfügu







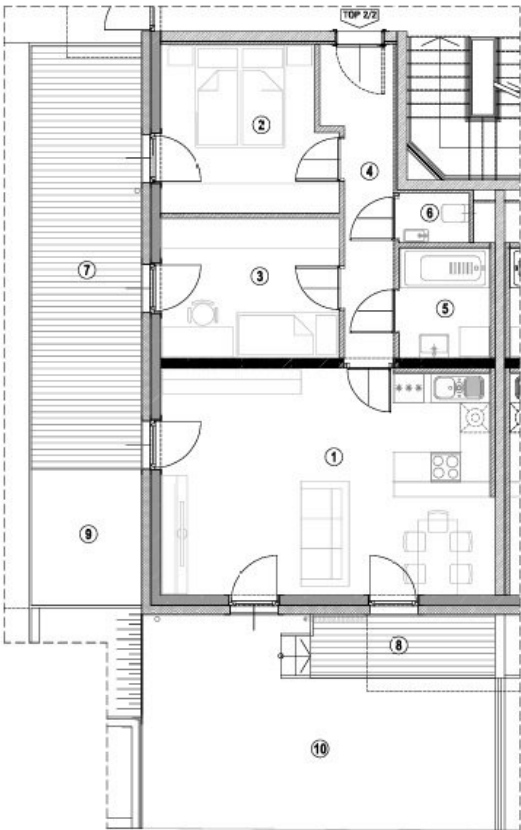




STIEGE 2 ERDGESCHOSS TOP 2/2

.//I.O.d.

①	WOHNKÜCHE	30,72 m²
②	ZIMMER	11,37 m²
③	ZIMMER	10,20 m²
④	FLUR	7,25 m²
⑤	BAD	4,06 m²
⑥	WC	1,43 m²
GESAMT		65,03 m²
⑦	TERRASSE	19,05 m²
⑧	TERRASSE	4,53 m²
GESAMT		23,58 m²
⑨	GARTEN	6,14 m²
⑩	GARTEN	25,48 m²
GESAMT		31,62 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.

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

Dieses Inserat bezieht sich auf eine Erdgeschoßwohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup>. Diese verfügt über eine geräumige Wohnküche, 2 Zimmer, 2 Terrassen und gesamt 31,62 m<sup>2</sup> Garten.

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