

**Preisreduktion: Ruhig, grün, kein nahes Gegenüber**



**Objektnummer: 2212/836**

**Eine Immobilie von Beacon Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	105.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,12 €
<b>USt.:</b>	14,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Nell**

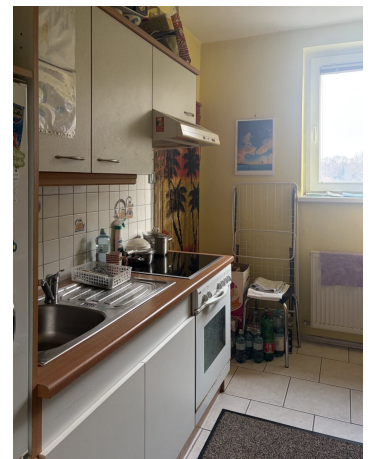
Beacon Real Estate GmbH  
Heinzelmanngasse 8/12  
1200 Wien

T +43 (676) 6512699

H +43 (676) 651269

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

Termin zur











## Objektbeschreibung

Beziehbar 1.7.2026

Die angenehm helle Wohnung liegt ruhig, im 4. Stock, ohne Lift, in gepflegter Wohnanlage. Die bodentiefen Fenstertüren lassen viel Licht herein. Die nahe Umgebung bietet eine gute Infrastruktur für komfortables Wohnen mit bester Anbindung für Beruf und Freizeit. Wien, Eisenstadt, Wienerneustadt sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit PKW sehr gut erreichbar.

Vorraum: 8,34 m<sup>2</sup>

Küche: 6,36 m<sup>2</sup>

Zimmer :18 m<sup>2</sup>

Bad: 2,71 m<sup>2</sup>

AR und WC: je cirka 1,08 m<sup>2</sup>

Kellerabteil

Die Wohnung war die vergangenen 20 Jahre durchlaufend vermietet, die derzeitige Miete beträgt pro Monat 620.-€ (inkl. BK)

Für Fragen und Besichtigung stehe ich herzlich gerne zur Verfügung. Bitte nutzen Sie die Anfragefunktion im Inserat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap