

## **Residieren im Schloss! 3-Zimmer Wohnung in Ebergassing**



**Objektnummer: 5346**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Ebergassing
<b>Baujahr:</b>	1700
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	155,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,60
<b>Gesamtmiete</b>	2.000,76 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.126,29 €
<b>Kaltmiete</b>	1.505,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	379,05 €
<b>Heizkosten:</b>	287,40 €
<b>USt.:</b>	208,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26





















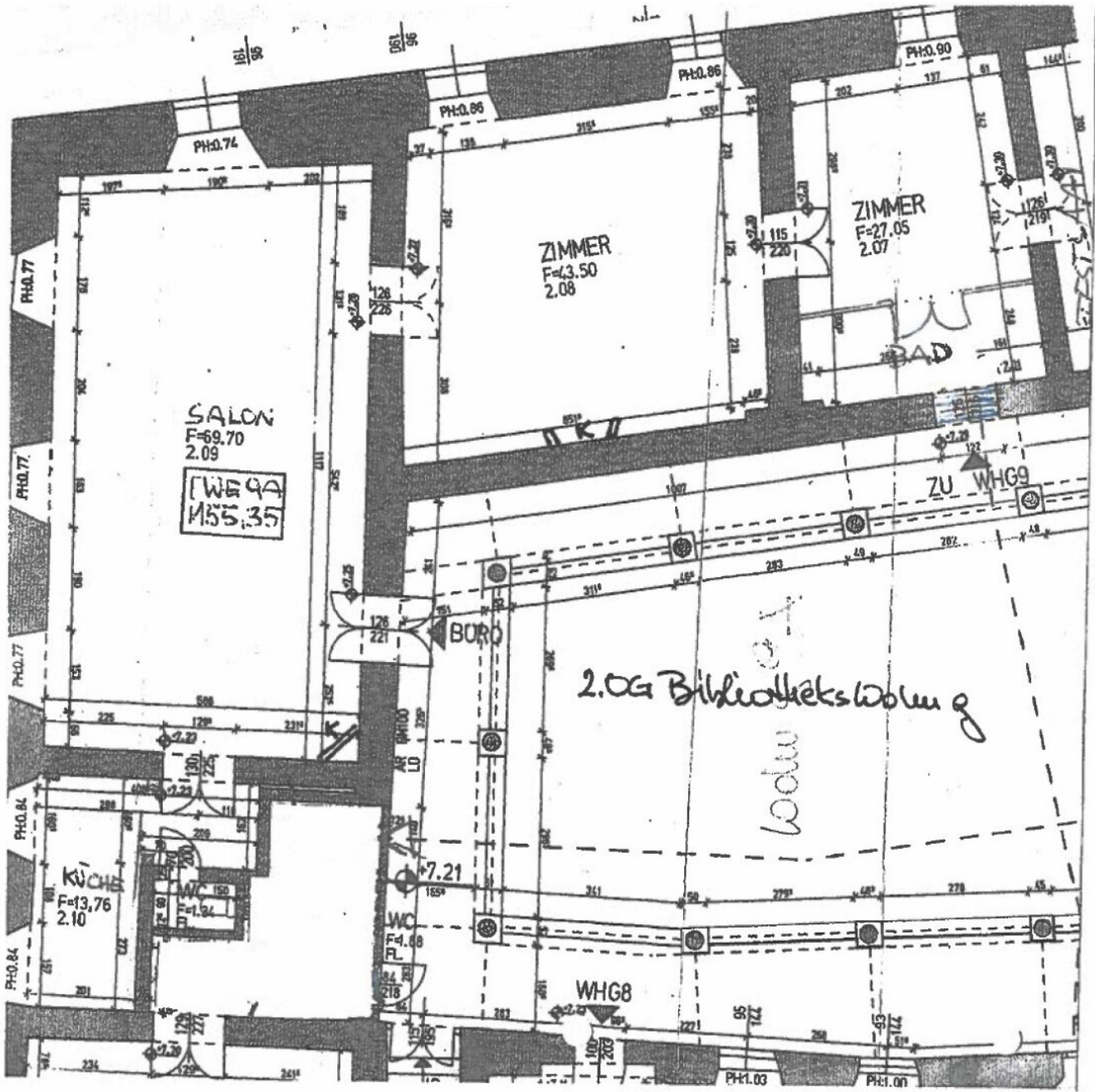




LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung in Ebergassing.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines historischen und repräsentativen Gebäudes mit besonderem architektonischem Charakter. Das stilvolle Ambiente, die beeindruckenden Raumhöhen sowie die großzügigen Dimensionen verleihen dieser Immobilie ein einzigartiges Wohngefühl. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung. Sie gliedert sich in, ein weitläufiges Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der großzügige ca. 70 m<sup>2</sup> große Salon, welcher einen eindrucksvollen ersten Eindruck vermittelt. Hier haben Sie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Kamin sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die weiteren Zimmer eignen sich ideal als Arbeits- oder Schlafzimmer. Die Küche wird über den Salon betreten. Das Badezimmer, welches angrenzend an eines der Zimmer liegt, vervollständigt das Raumkonzept.

Die Wohnung verbindet historischen Charme mit großzügigem Wohnen und bietet durch ihre besonderen Proportionen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Hohe Räume, stilvolle Details und die besondere Atmosphäre des Hauses schaffen ein Wohnambiente, das nur selten zu finden ist.

Die Marktgemeinde Ebergassing bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl Wien als auch der Flughafen Wien-Schwechat in kurzer Zeit erreichbar..

Gerne senden wir Ihnen ein Exposé mit weiterführenden Unterlagen zu.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Arzt <5.500m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap