

## **Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Ebergassing – viel Platz und Gestaltungspotenzial!**



**Objektnummer: 299554**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Ebergassing
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.243,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	336,71 €
<b>USt.:</b>	33,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

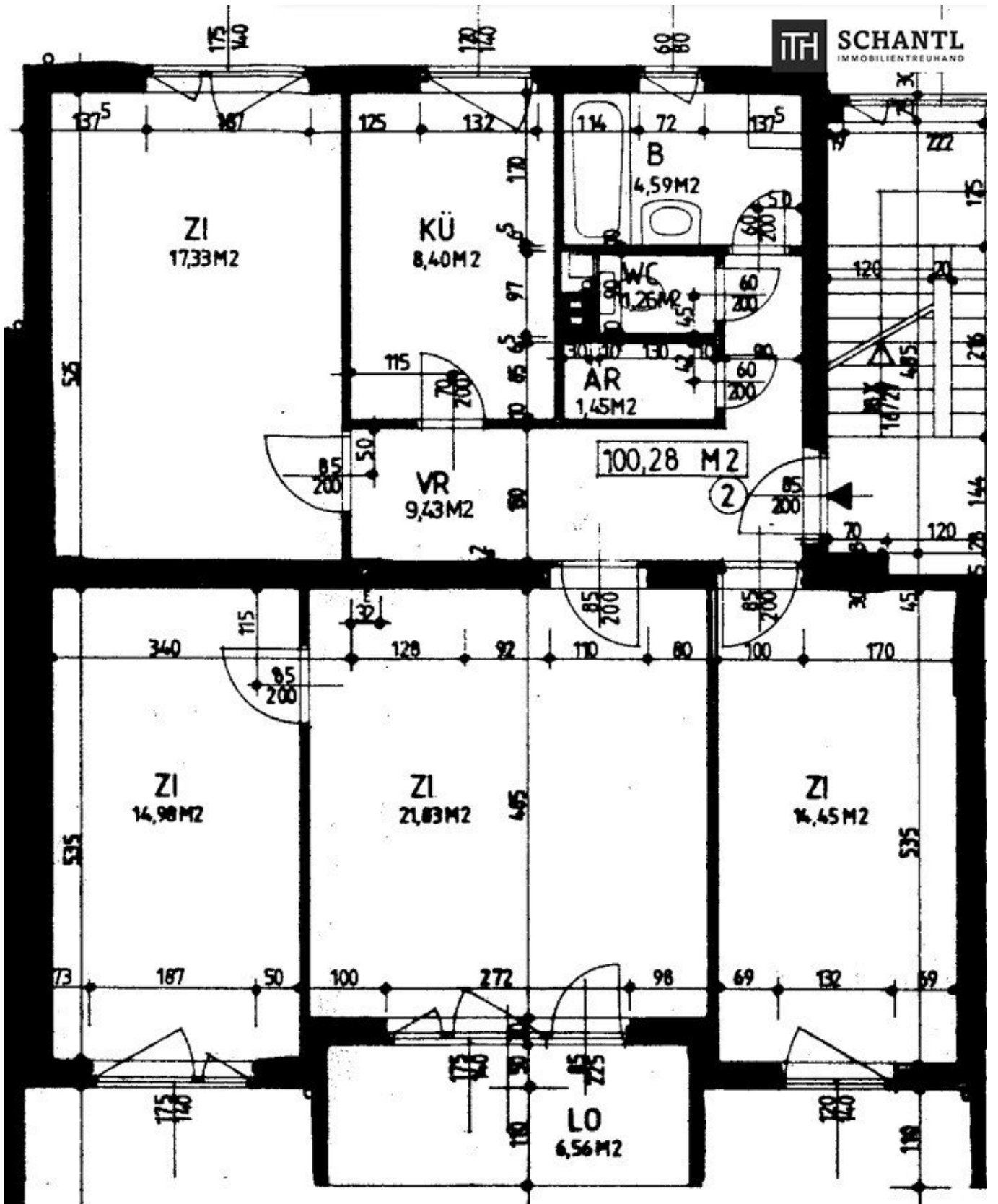
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100,28 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Hochparterre einer Wohnhausanlage aus dem Jahr 1989 in Ebergassing.

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihre ideale Größe, den praktischen Grundriss und die vielseitig nutzbaren Räume. Mit insgesamt vier Zimmern, einer separaten Küche, Badezimmer, getrenntem WC, Abstellraum und Loggia bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten gut miteinander verbinden möchten.

Ein besonderes Plus ist die ca. 6,56 m<sup>2</sup> große Loggia, die einen schönen zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnkomfort spürbar erweitert. Durch die Lage im Hochparterre wohnt man angenehm erhöht, ohne auf die Vorteile einer gut erreichbaren Wohnung verzichten zu müssen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, aber teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Einzelne Bereiche bieten Potenzial für optische Auffrischungen und zeitgemäße Verschönerungen. Dadurch eignet sich die Immobilie besonders für Käuferinnen und Käufer, die eine großzügige Wohnung suchen und diese nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

### Highlights:

- 4 Zimmer mit ideal nutzbaren Raumgrößen
- großzügiger Wohnbereich
- separate Küche mit Tageslicht
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- Blick ins Grüne

- Kaminofen im Wohnbereich
  
- viel Gestaltungspotenzial

Wohnfläche: ca. 93,72 m<sup>2</sup> + 6,56 m<sup>2</sup> Loggia + 10,59 m<sup>2</sup> Keller

Kaufpreis: € 225.000.-

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie, diese tolle Wohnung wird nicht lange zu haben sein!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <9.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap