

Ebenfurther Wohnraum



Objektnummer: 7191/254

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofgrabengasse 2
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,18 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Garten:	84,45 m ²
Keller:	3,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	351.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

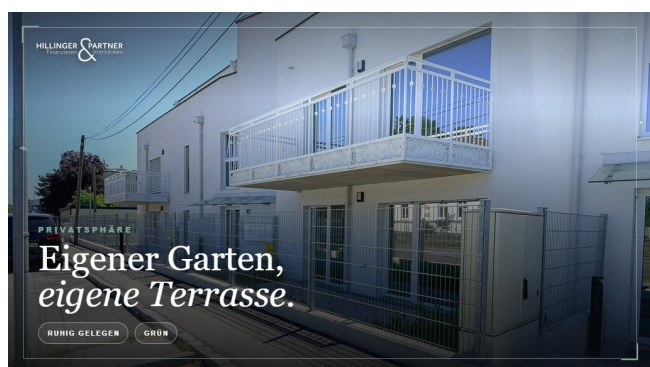
Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7







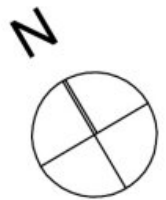
HILLINGER & PARTNER
Finanzieren Immobilien

DURCHDACHT GEPLANT

Licht, Luft und Weitblick.

DACHTERRASSEN

PRIVATE FREIFLÄCHEN



Objektbeschreibung

WOHNBAUPROJEKT HOFGRABENGASSE 2

Neubau-Eigentumswohnungen · 2490 Ebenfurth, Niederösterreich

Modernes Wohnen im Grünen und doch bestens angebunden. Das Neubauprojekt in der Hofgrabengasse 2 in Ebenfurth vereint zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare und Anleger.

Das Projekt

Die fertiggestellte Wohnhausanlage in solider Massivbauweise umfasst insgesamt **25 Wohneinheiten**, die sich auf **3 Stiegen** verteilen. Über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss bietet das Haus ein ausgewogenes Angebot an 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, jede mit eigener Freifläche.

- Bauform: freistehende Wohnhausanlage in Massivbauweise (Stahlbeton/Ziegel), Wärmedämmverbundfassade, Flachdach
- 3 Stiegen (Stiegenhäuser) mit je eigenem Zugang
- 3 Geschosse: Erdgeschoss · Obergeschoss · Dachgeschoss
- 25 Wohneinheiten, 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von ca. 41 m² bis 98 m² Wohnnutzfläche
- Tiefgarage mit 25 PKW-Stellplätzen sowie Kellerabteile
- Baujahr 2023 – schlüsselfertiger Neubau, Erstbezug

Wohnung Top 01 – Stiege 1

3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoß · Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth

Diese charmante Gartenwohnung im Erdgeschoß des Neubauprojekts Hofgrabengasse 2 verbindet durchdachte Raumaufteilung mit einem außergewöhnlichen Freiflächenangebot: Rund 71 m² Wohnfläche werden durch drei Terrassen mit zusammen 27,5 m² und einen Eigengarten mit rund 84 m² ergänzt – insgesamt stehen über 183 m² zur Verfügung. Dank der Ausrichtung nach Norden, Osten und Süden ist die Wohnung dreiseitig belichtet und bietet zu jeder Tageszeit sonnige Plätze im Freien.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, die sich über eine Terrassentür zur größten der drei Terrassen und in den angrenzenden Garten öffnet – ideal zum Kochen, Essen und Wohnen in einem lichtdurchfluteten Raum. Die beiden Schlaf- bzw. Kinderzimmer verfügen jeweils über einen eigenen Terrassenzugang: Wohnen und Garteln gehen hier nahtlos ineinander über. Ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, ein praktischer Abstellraum sowie der Vorraum komplettieren das Raumangebot.

Der Eigengarten umschließt die Wohnung auf zwei Seiten und schafft dadurch getrennte Freibereiche – etwa einen Essplatz bei der Wohnküche und eine ruhige Rückzugszone bei den Zimmern. So lässt sich der Außenraum flexibel nutzen, ohne dass man auf Privatsphäre verzichten muss.

Eckdaten

Lage	Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth · Stiege 1, Top 01
Geschoß / Typ	Erdgeschoß · 3 Zimmer
Wohnfläche	ca. 71,18 m ²
Terrassen (3)	ca. 27,50 m ² gesamt

Eigengarten

ca. 84,45 m²

Gesamtfläche

ca. 183,13 m²

Ausrichtung

Nord / Ost / Süd

Räume

Wohnküche, 2 Zimmer, Bad mit Dusche und WC,
Abstellraum, Vorraum

Ausstattung

- Fußbodenheizung mit raumweiser Zonenregelung, gespeist über Luftwärmepumpe
- Kontrollierte Grundlastlüftung für angenehmes Raumklima
- Hochwertiger Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen, Feinsteinzeugfliesen in Bad und Nassbereichen
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung / Schallschutzfenster mit Außenjalousien
- Sicherheits-Wohnungseingangstür (Sicherheitsklasse 2)
- Massivbauweise (Ziegelmauerwerk) mit Wärmedämmverbundsystem
- Tiefgarage im Haus

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <450m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <525m

Schule <400m

Universität <9.625m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.900m

Sonstige

Bank <400m

Geldautomat <400m

Post <625m

Polizei <1.100m

Verkehr

Bus <75m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <3.875m

Flughafen <8.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap