Erstbezug 3 Zimmer Gartenwohnung · Steige 1 Top 1



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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Garten:	84,45 m²
Keller:	3,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	315.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

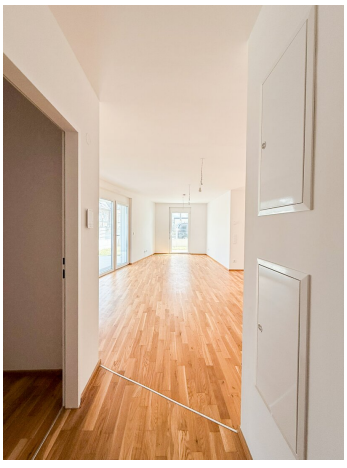


Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7















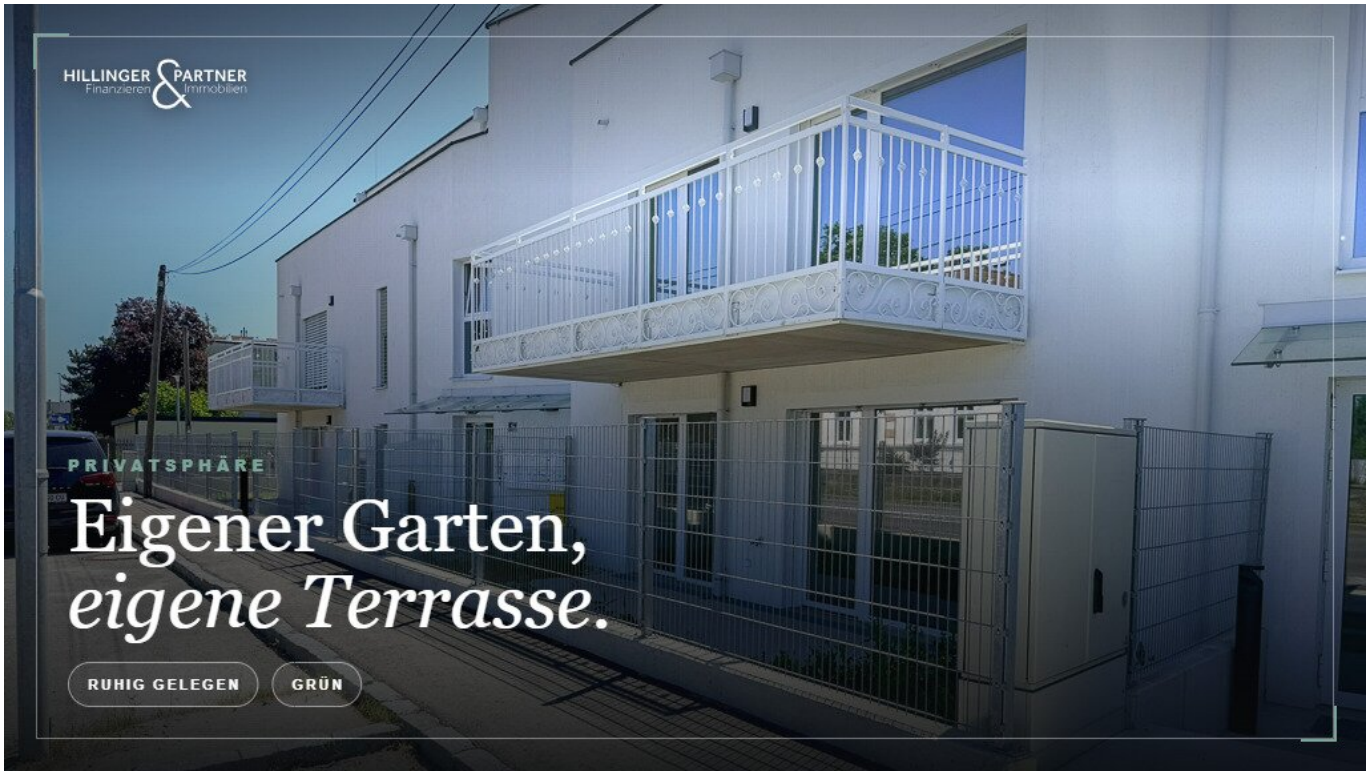

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung

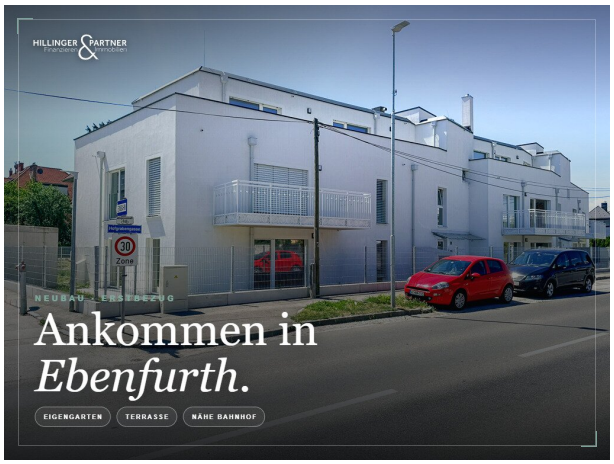

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung

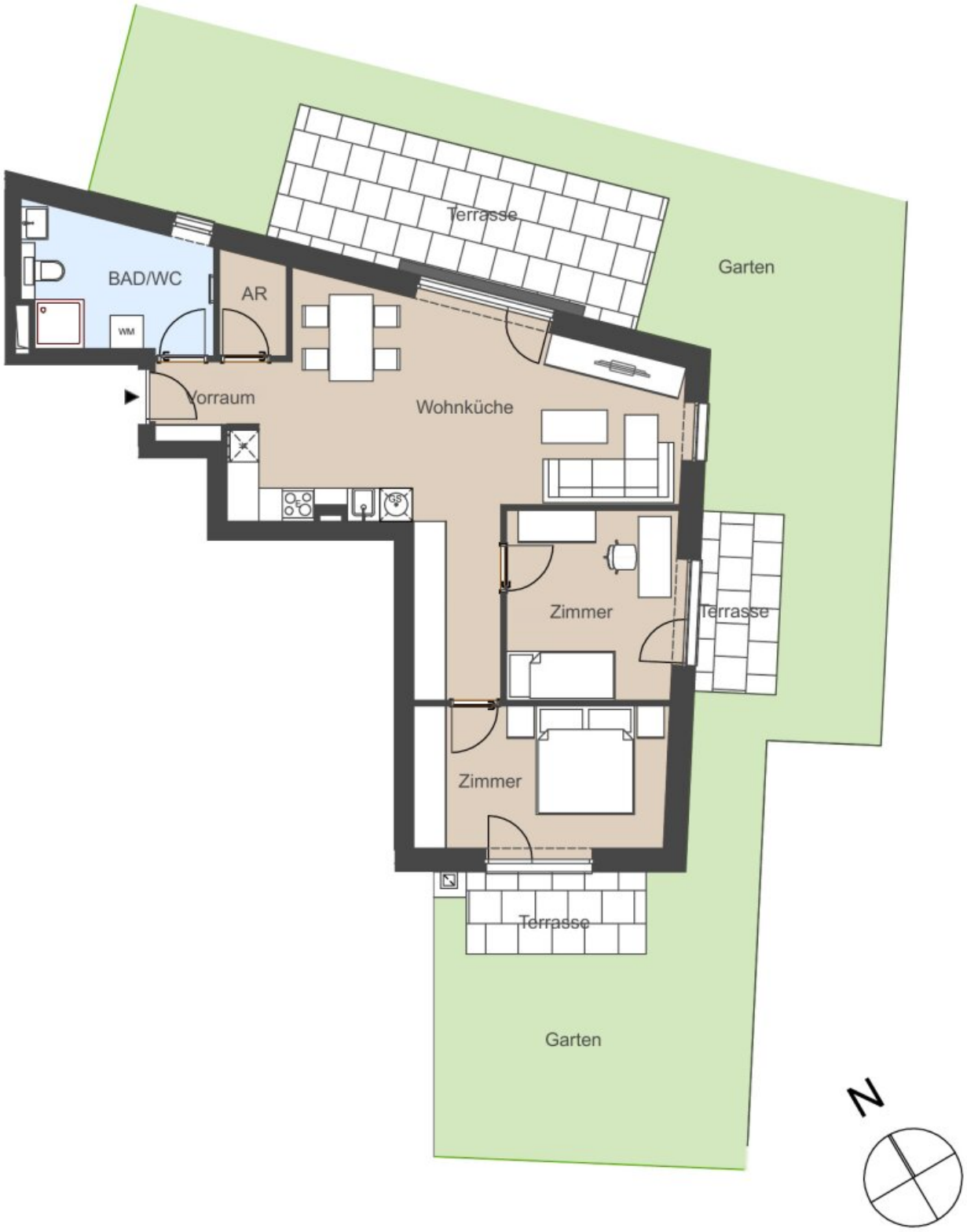

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


HILLINGER & PARTNER
BESTE LAGE
Grün gelegen,
top angebunden.
NÄHE BAHNHOF
ZENTRUM & SCHULEN


HILLINGER & PARTNER
Finanzieren & Immobilien
PRIVATSPHÄRE
Eigener Garten,
eigene Terrasse.
RUHIG GELEGEN
GRÜN


HILLINGER & PARTNER
Finanzieren & Immobilien
30
Zone
NEUBAU – ERSTBEZUG
Ankommen in
Ebenfurth.
EIGENGARTEN
TERRASSE
NÄHE BAHNHOF


HILLINGER & PARTNER
Finanzieren & Immobilien
DURCHDACHT GEPLANT
Licht, Luft
und Weitblick.
DACHTERRASSEN
PRIVATE FREIFLÄCHEN


Terrasse
Garten
BAD/WC
AR
WM
Vorraum
Wohnküche
Zimmer
Terrasse
Zimmer
Terrasse
Garten
N

Objektbeschreibung

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 m²

Terrassen (3)	ca. 27,50 m² 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
Krankenhaus <9.550m

Kinder & Schulen
Kindergarten <525m
Schule <400m
Universität <9.625m
Höhere Schule <9.425m

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