Sofort Mieteinnahmen | 4,43 % Mietrendite | Neubau Vorsorgewohnung · Stiege 1 Top 10



Objektnummer: 7191/263

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofgrabengasse 2
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,85 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	349.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

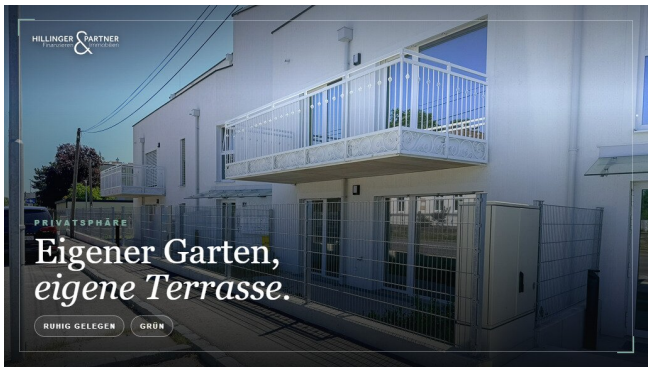
Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

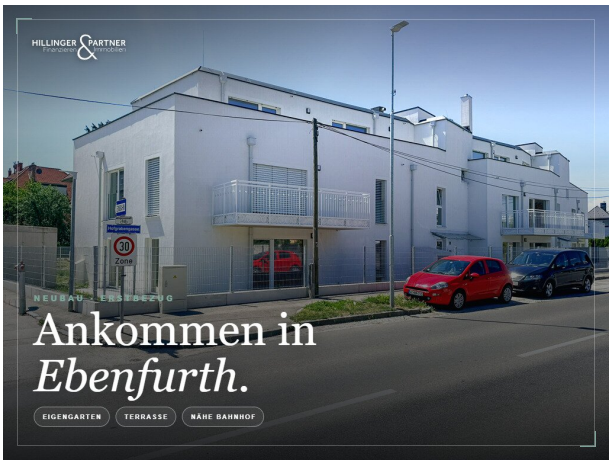

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung

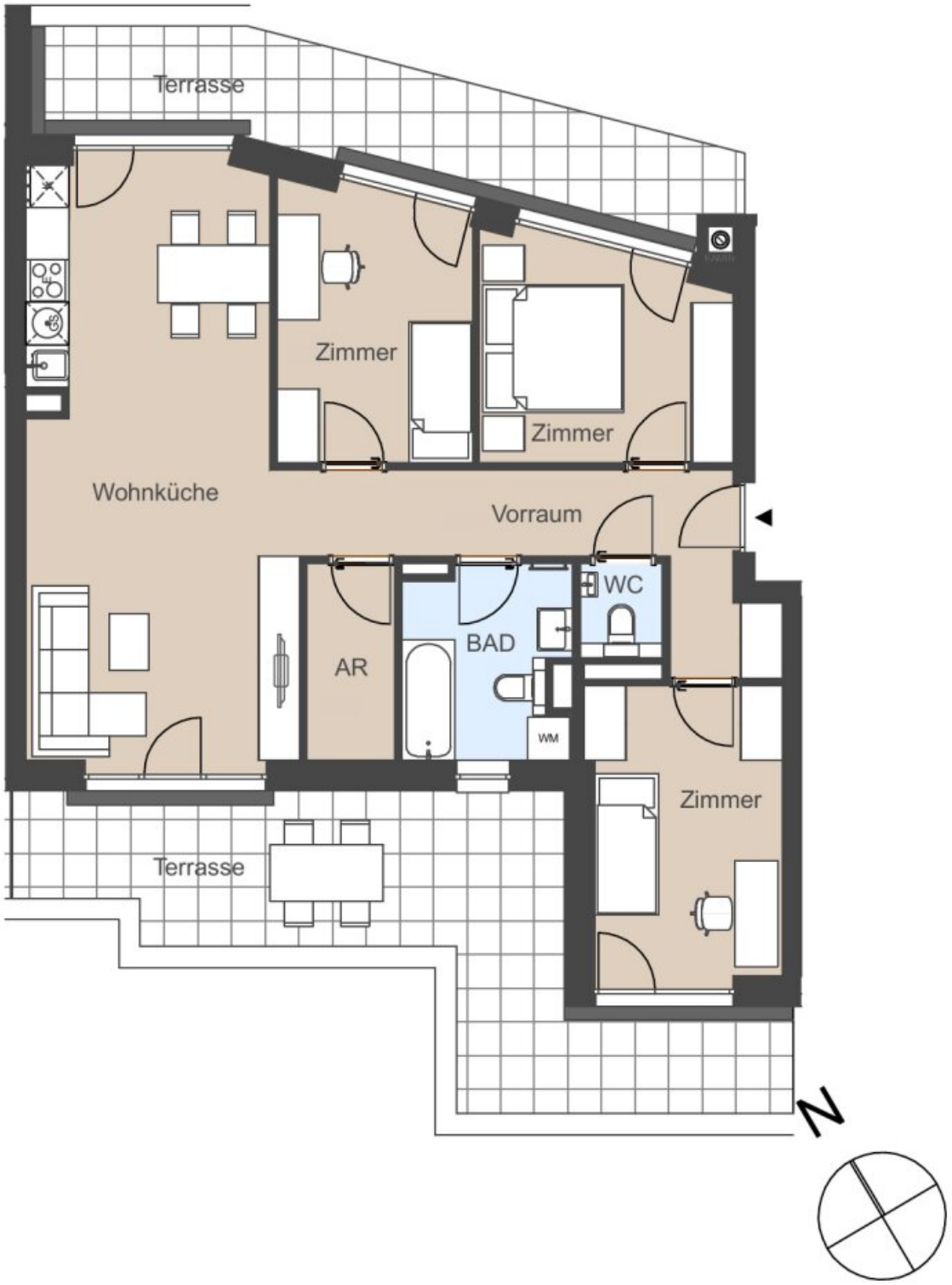

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


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


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


HILLINGER & PARTNER
30
Zone
Ankommen in
Ebenfurth.
EIGENGARTEN
TERRASSE
NÄHE BAHNHOF


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


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

Objektbeschreibung

ACHTUNG DIESE WOHNUNG IST DERZEIT VERMIETET UND KANN ERST NACH ABLAUF DES MIETVERTRAGES SELBST GENUTZT WERDEN!

Anleger können diese Wohnung zum Eigennutzerpreis, aber auch zum Nettopreis erwerben!

Wir beraten Sie gerne dazu!

Wohnung Top 10 – Stiege 1

4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung · Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth

Wohnen über den Dächern: Diese 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung bietet knapp 85 m² Wohnfläche sowie zwei Dachterrassen mit zusammen 39 m². Die Nord-Süd-Ausrichtung mit Freiflächen auf beiden Seiten erlaubt es, der Sonne über den Tag zu folgen.

Um die zentrale Wohnküche gruppieren sich drei Zimmer – Platz genug für Familie und Homeoffice. Ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, ein Abstellraum und der Vorraum ergänzen das Raumprogramm.

Zwei getrennte Dachterrassen bedeuten doppelte Flexibilität: Morgensonne auf der einen, Abendsonne auf der anderen Seite – und stets ein windgeschützter Platz im Freien.

Eckdaten

Lage	Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth · Stiege 1, Top 10
Geschoß / Typ	Dachgeschoß · 4 Zimmer
Wohnfläche	ca. 84,85 m²

Dachterrassen (2)	ca. 39,00 m² gesamt
Gesamtfläche	ca. 123,85 m²
Ausrichtung	Nord / Süd
Räume	Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, separates 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