

**4 Zimmer Dachgeschoßwohnung mit 3 Seiten
Dachterrasse · Stiege 1 Top 9**



Objektnummer: 7191/262

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:	92,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



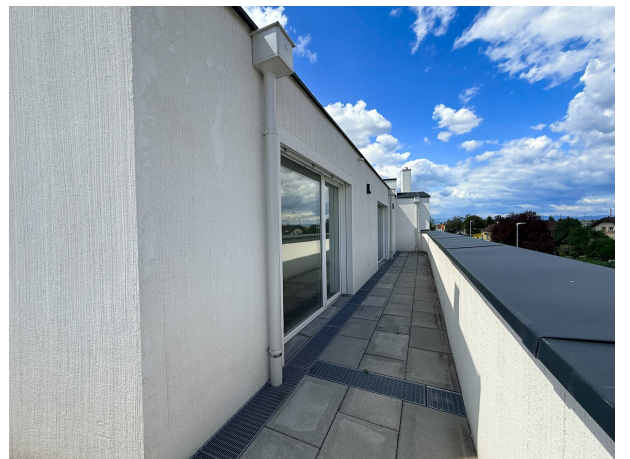
Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien





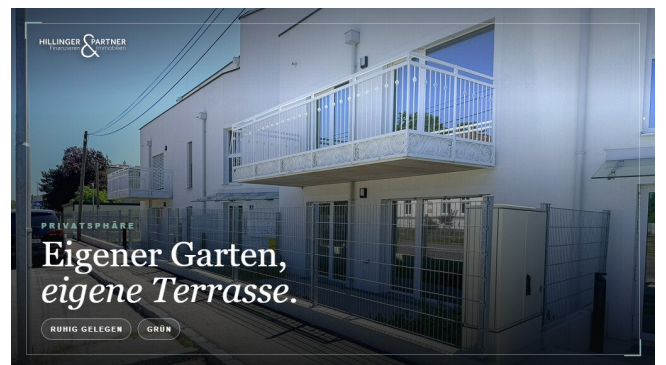








Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung



NEUBAU · ERSTBEZUG

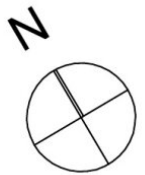
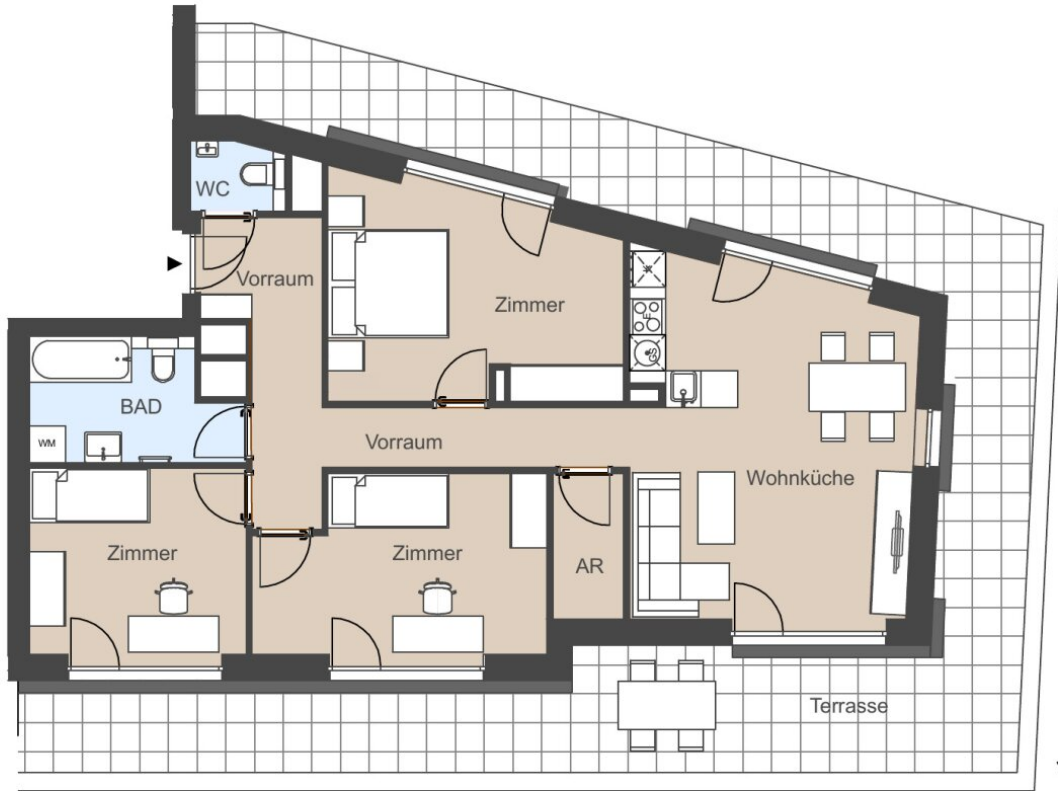
Ankommen in *Ebenfurth.*

EIGENGARTEN

TERRASSE

NÄHE BAHNHOF





Objektbeschreibung

Wohnung Top 09 – Stiege 1

4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung · Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth

Das Penthouse der Stiege 1: Diese 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung vereint knapp 93 m² Wohnfläche mit einer rund 60 m² großen, um die Wohnung geführten Dachterrasse – zusammen über 150 m² Wohn- und Freifläche mit dreiseitiger Ausrichtung nach Norden, Osten und Süden.

Die große Wohnküche bildet das Zentrum der Wohnung und öffnet sich großflächig zur Dachterrasse. Drei weitere Zimmer bieten Platz für Familie, Gäste und Homeoffice; Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, separates WC, Abstellraum und Vorraum vervollständigen die Aufteilung.

Die umlaufende Dachterrasse ist das Highlight der Wohnung: rund 60 m² Freifläche mit freiem Blick über Ebenfurth, genug Platz für Lounge, Essbereich und Sonnenliegen – und dank der Ausrichtung findet sich hier zu jeder Tageszeit ein Sonnen- oder Schattenplatz.

Eckdaten

Lage	Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth · Stiege 1, Top 09
Geschoß / Typ	Dachgeschoß · 4 Zimmer
Wohnfläche	ca. 92,75 m ²
Dachterrasse	ca. 60,04 m ²

Gesamtfläche

ca. 152,79 m²

Ausrichtung

Nord / Ost / 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

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