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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * 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





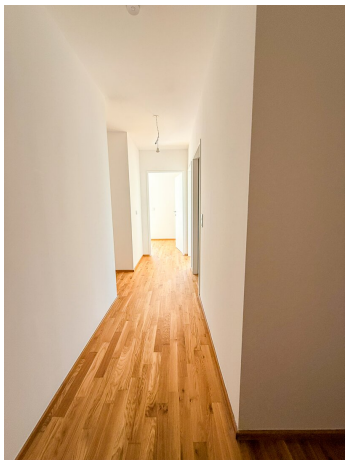






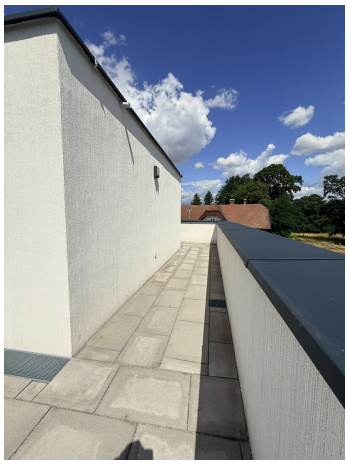














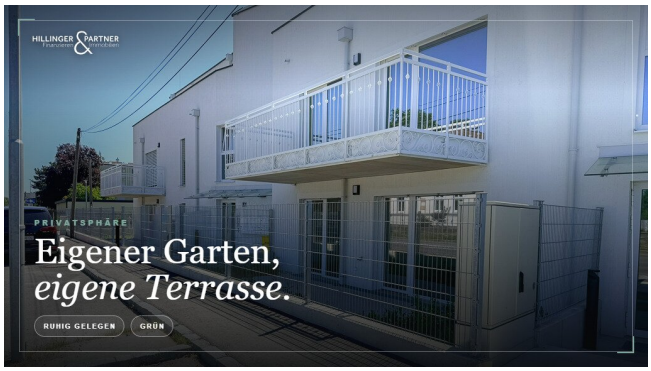

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung

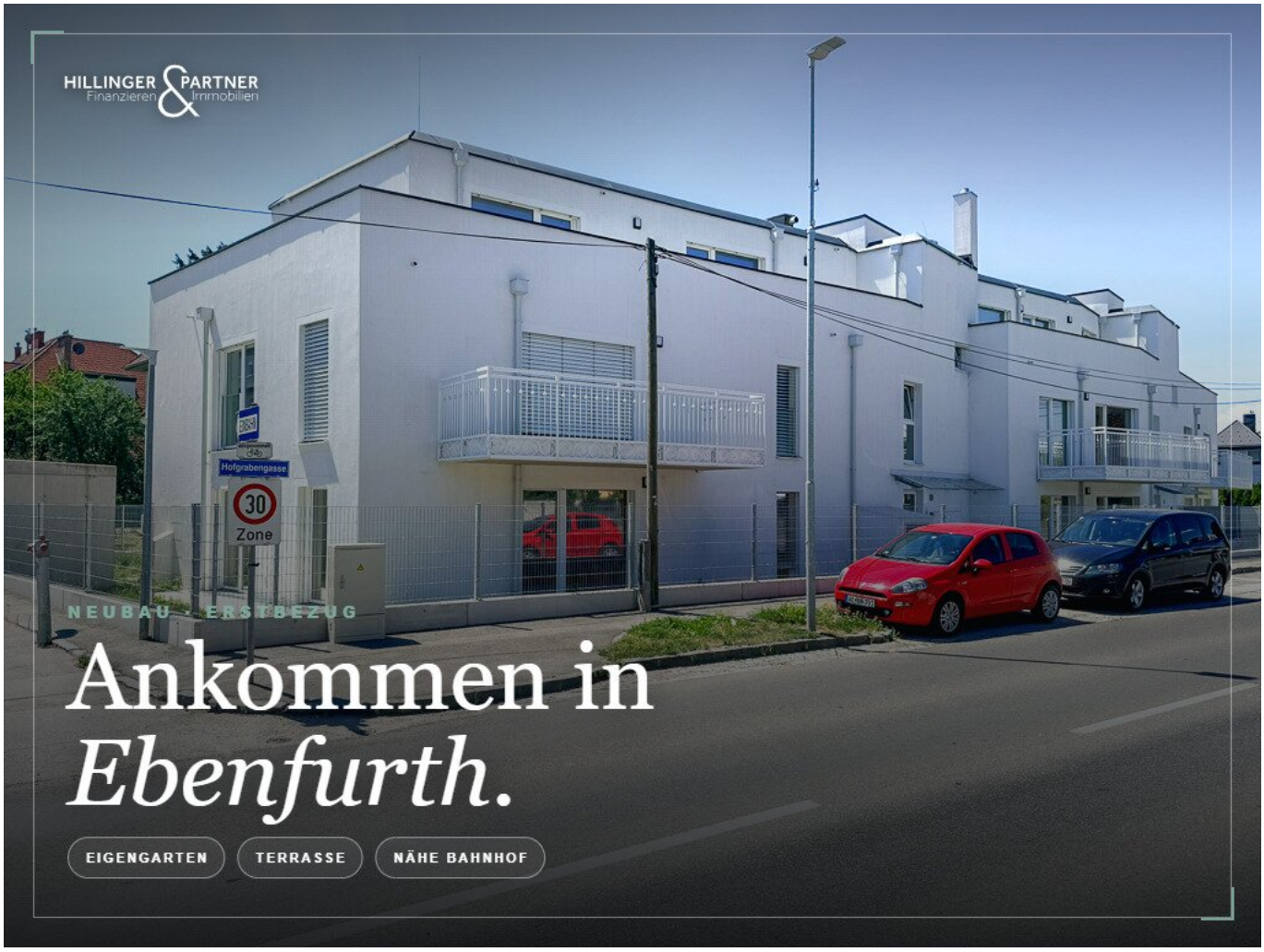

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


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


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


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


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


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

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 m²
Dachterrasse	ca. 60,04 m²

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
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