

**Gestaltungsfreiraum - 3 Zimmer mit Balkon im
Obergeschoß · Stiege 1 Top 8**



Objektnummer: 7191/261

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofgrabengasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	299.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

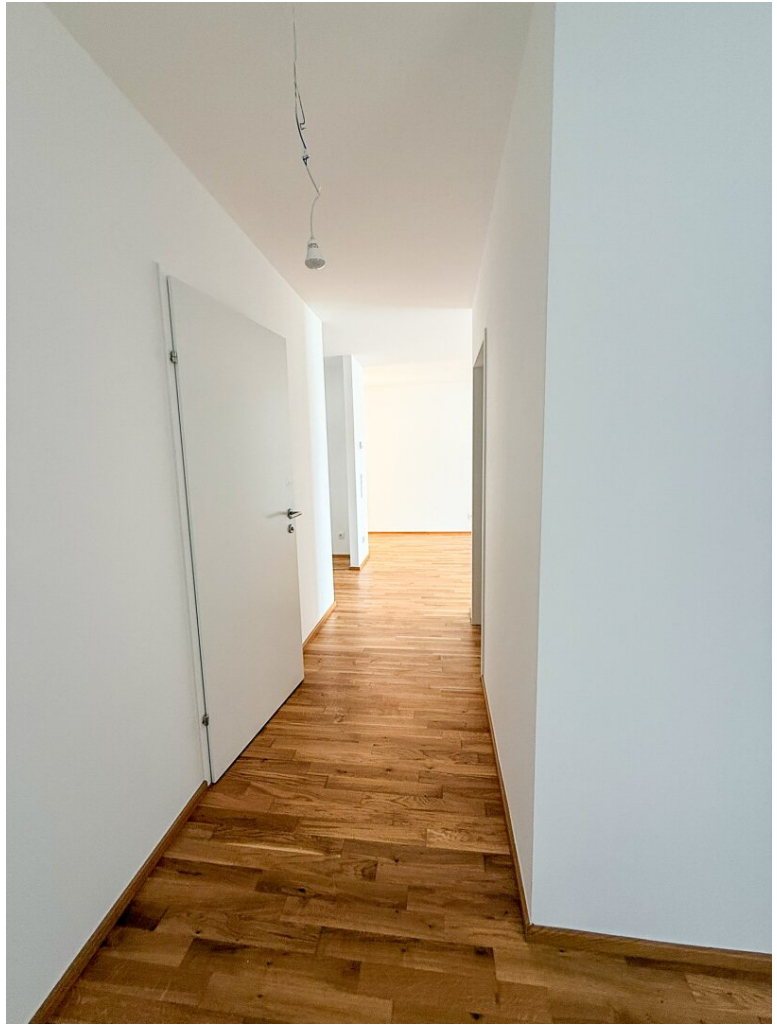
Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

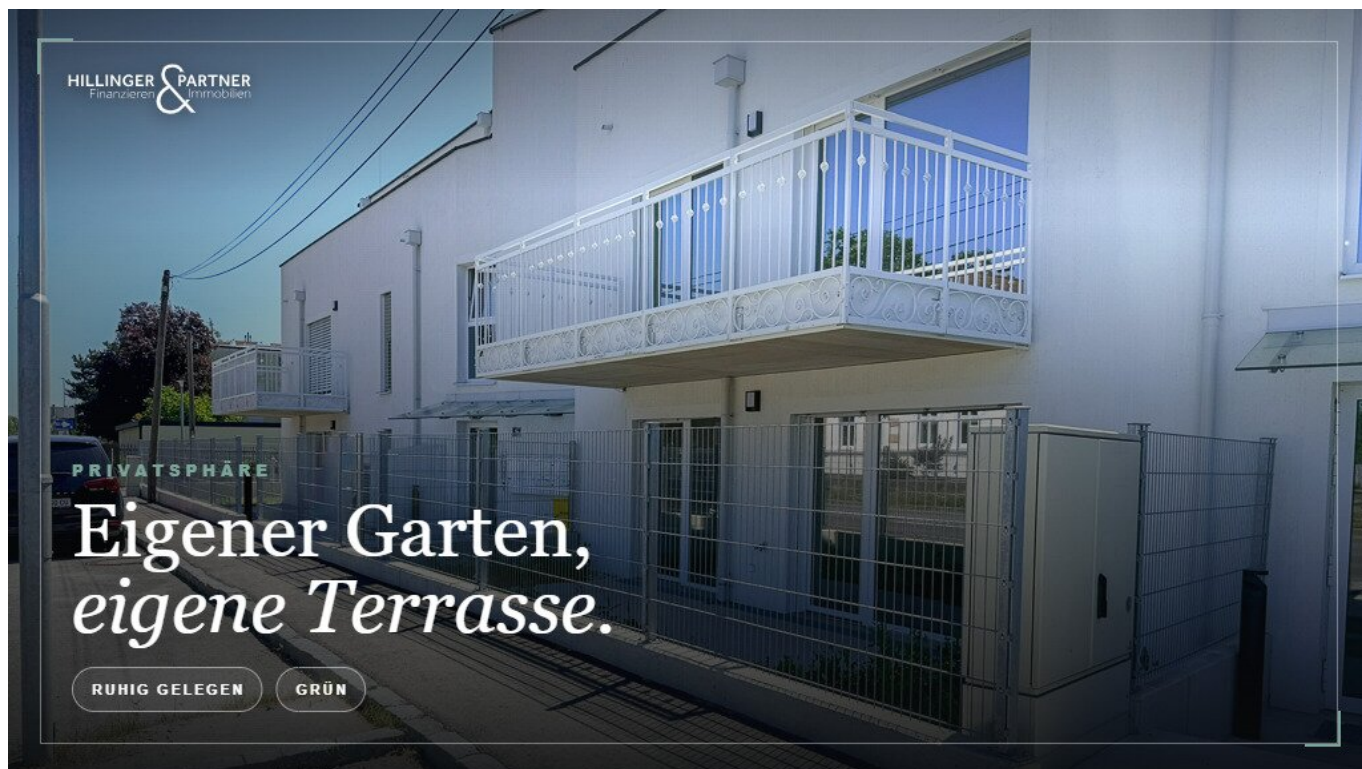


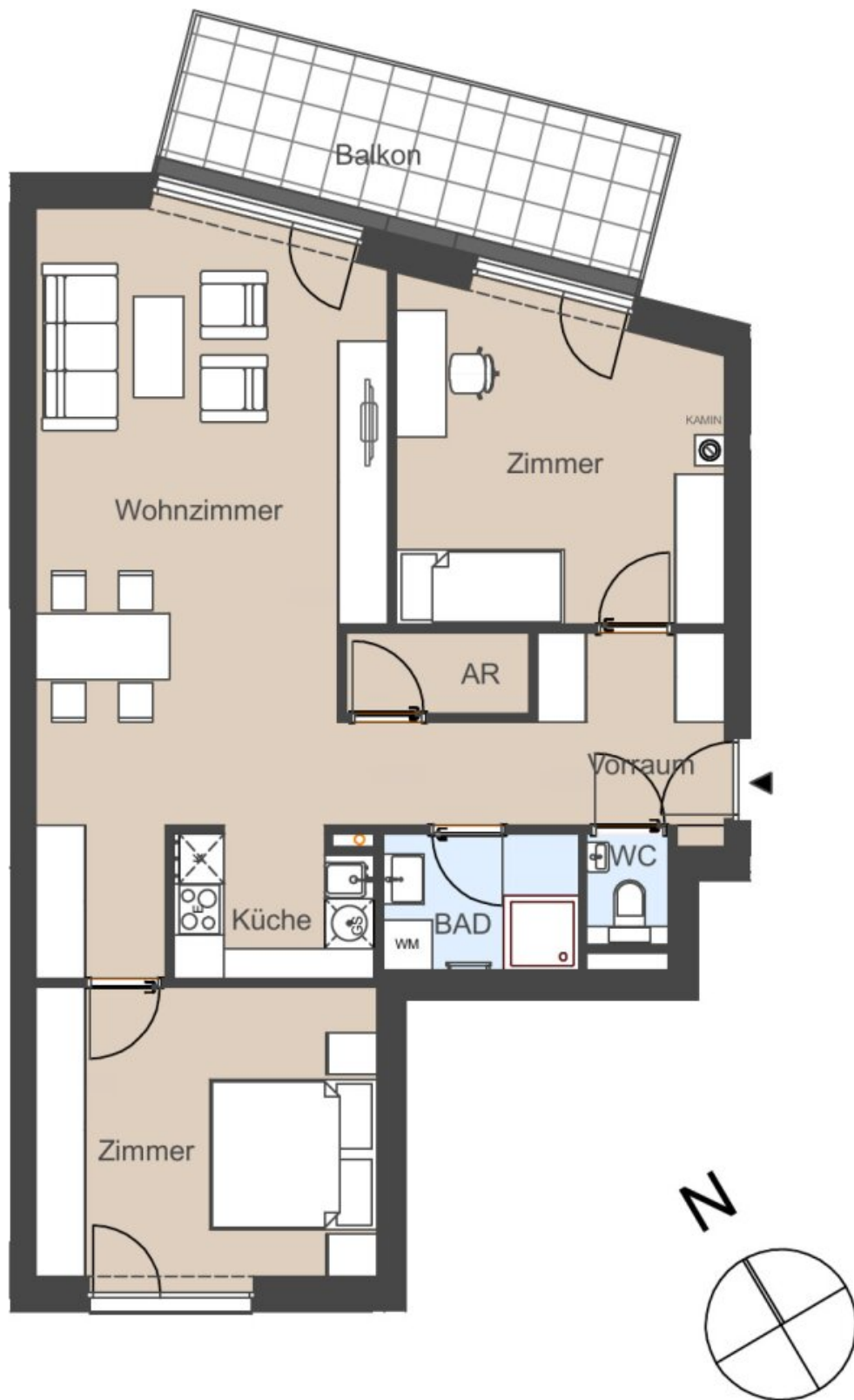












Objektbeschreibung

Wohnung Top 08 – Stiege 1

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Obergeschoß · Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth

Mit knapp 81 m² Wohnfläche, separatem Wohnzimmer und eigener Küche bietet diese 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoß eine klassische, großzügige Raumaufteilung. Die Nord-Süd-Orientierung sorgt für Querlüftung und gleichmäßige Belichtung, der 12 m² große Balkon für den Freiraum darüber hinaus.

Wohnzimmer und Küche sind hier als eigenständige Räume ausgeführt – eine Seltenheit im Neubau und ideal für alle, die Kochen und Wohnen trennen möchten. Zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, ein Abstellraum und der Vorraum runden das Angebot ab.

Der gedeckte Balkon schließt an den Wohnbereich an und ist dank seiner Lage im Obergeschoß ein ruhiger, uneinsehbarer Rückzugsort.

Eckdaten

Lage	Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth · Stiege 1, Top 08
Geschoß / Typ	Obergeschoß · 3 Zimmer
Wohnfläche	ca. 80,68 m ²
Balkon	ca. 12,00 m ²

Gesamtfläche	ca. 92,68 m²
Ausrichtung	Nord / Süd
Räume	Wohnzimmer, Küche, 2 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