

**4 Zimmer 3 Sonnenseiten 2 Balkone 1 Liftstock · Stiege 3
Top 5**



Objektnummer: 7191/273

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:	79,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	4,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	354.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



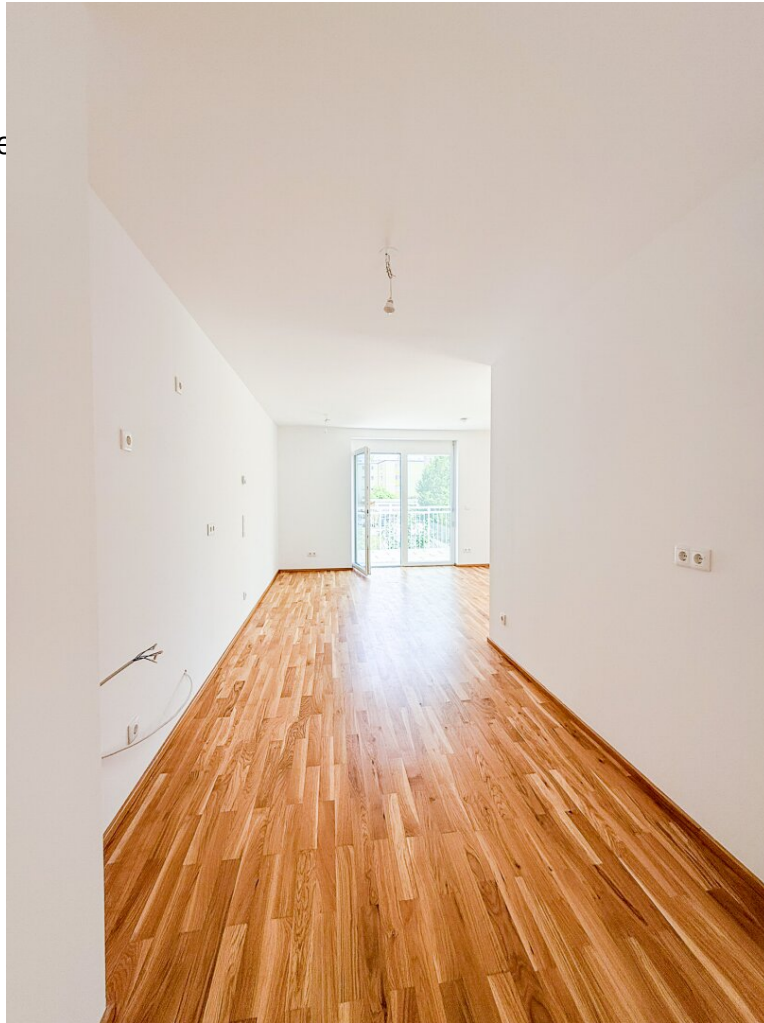
Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T +4366499960996

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

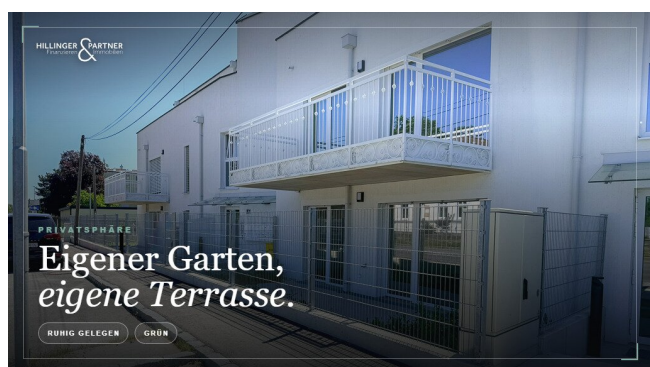
termin zur











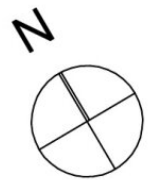
HILLINGER & PARTNER
Finanzieren Immobilien

DURCHDACHT GEPLANT

Licht, Luft und Weitblick.

DACHTERRASSEN

PRIVATE FREIFLÄCHEN



Objektbeschreibung

Wohnung Top 05 – Stiege 3

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

Diese 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoß der Stiege 3 bietet 79 m² Wohnfläche und gleich zwei Balkone mit zusammen 32 m². Dank dreiseitiger Orientierung nach Süden, Westen und Osten wandert die Sonne den ganzen Tag mit.

Die zentrale Wohnküche und drei weitere Zimmer schaffen Platz für Familien ebenso wie für Paare mit Homeoffice-Bedarf. Ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und ein separates WC runden die Aufteilung ab.

Die beiden großzügigen Balkone auf unterschiedlichen Gebäudeseiten funktionieren wie zwei Außenzimmer – zusammen bieten sie mehr Freifläche als mancher Garten.

Eckdaten

Lage	Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth · Stiege 3, Top 05
Geschoß / Typ	Obergeschoß · 4 Zimmer
Wohnfläche	ca. 79,00 m ²
Balkone (2)	ca. 32,10 m ² gesamt
Gesamtfläche	ca. 111,10 m ²

Ausrichtung

Süd / West / Ost

Räume

Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, separates WC,
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