3 Zimmer Familienhit mit 2 Balkonen · Stiege 2 Top 4



Objektnummer: 7191/267

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:	74,45 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	289.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

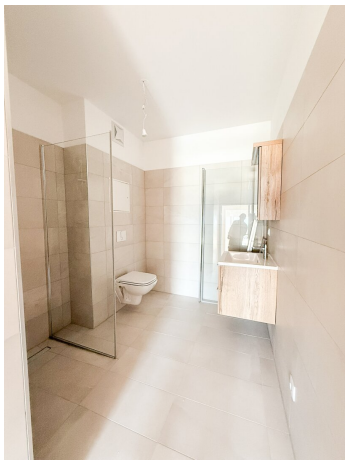
Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

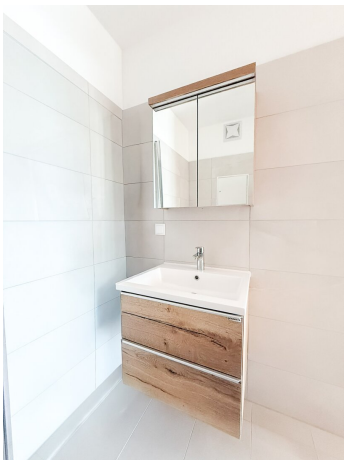












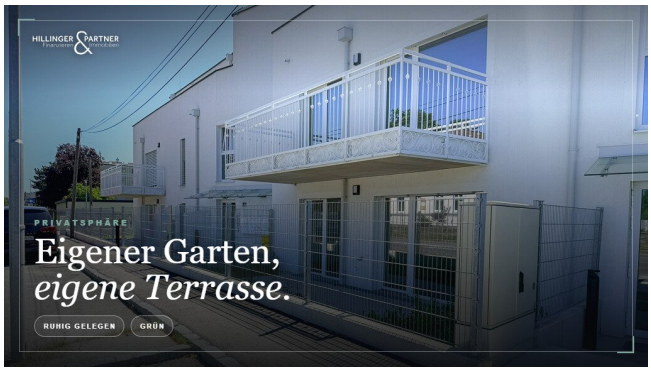

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung

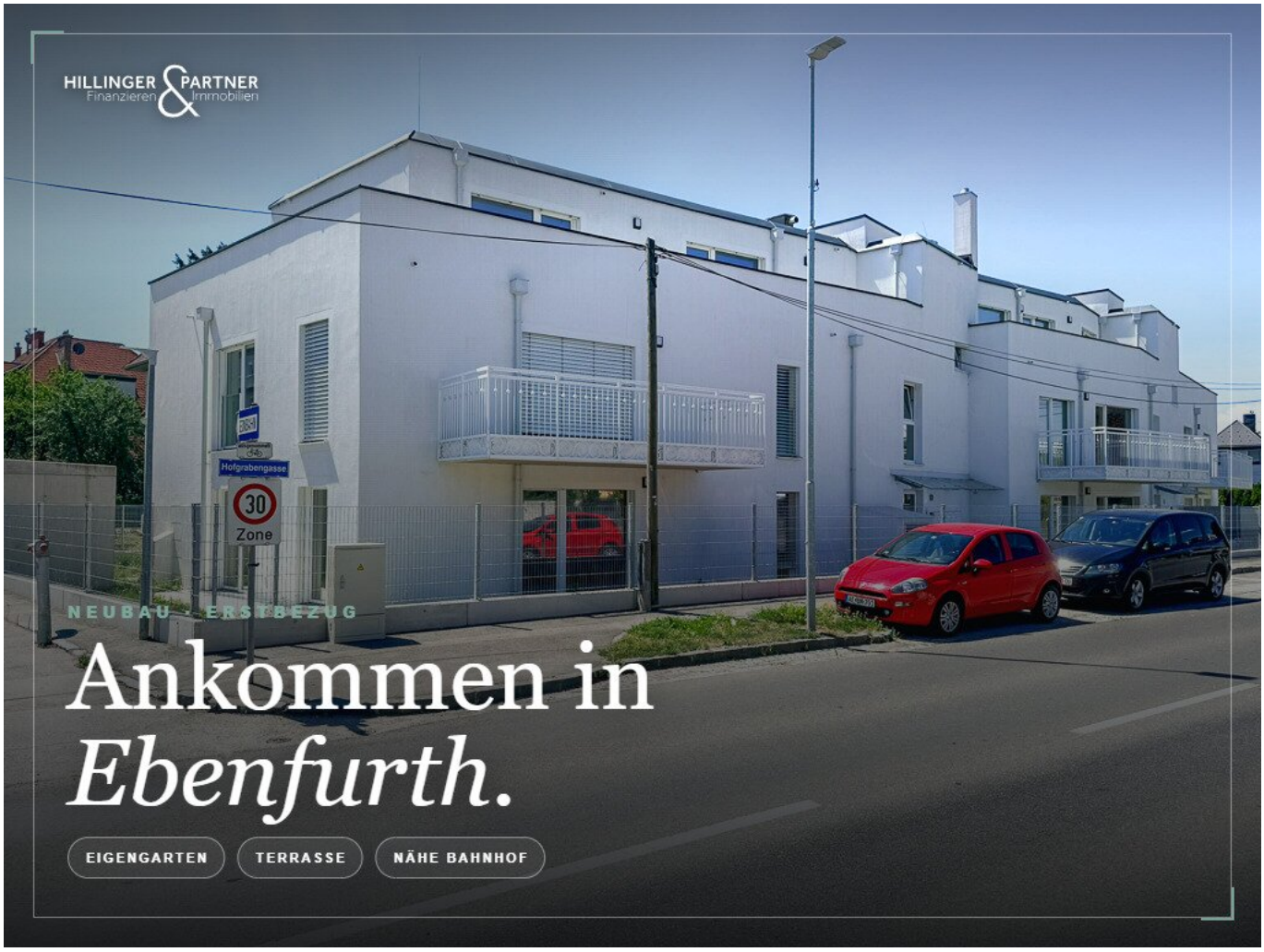

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung

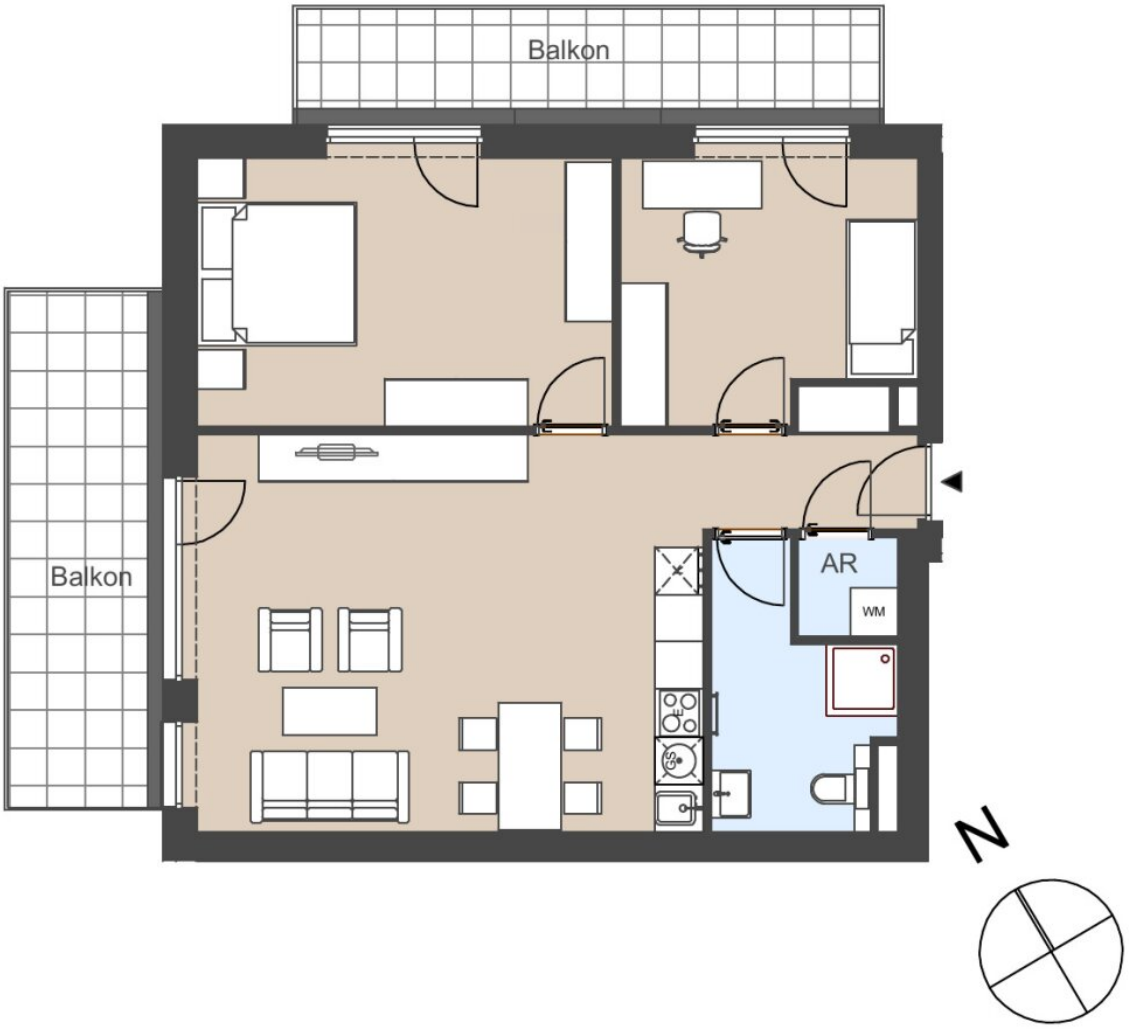

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


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


Balkon
Balkon
AR
WM
N

Objektbeschreibung

Wohnung Top 04 – Stiege 2

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

Zwei Balkone mit zusammen über 23 m² – mehr Außenfläche bietet im Obergeschoß kaum eine andere Wohnung des Projekts. Dazu kommen rund 74 m² gut aufgeteilte Wohnfläche mit Ausrichtung nach Norden und Westen.

Die offene Wohnküche verfügt über einen eigenen Balkonzugang, auch Schlaf- und zweites Zimmer öffnen sich zum zweiten Balkon. Ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ein Abstellraum vervollständigen die Wohnung.

Zwei getrennte Balkone auf zwei Gebäudeseiten: der eine für das Frühstück, der andere für den Sonnenuntergang – Außenraum, der sich dem Tagesablauf anpasst.

Eckdaten

Lage	Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth · Stiege 2, Top 04
Geschoß / Typ	Obergeschoß · 3 Zimmer
Wohnfläche	ca. 74,45 m²
Balkone (2)	ca. 23,40 m² gesamt
Gesamtfläche	ca. 97,85 m²

Ausrichtung	Nord / West
Räume	Wohnküche, 2 Zimmer, Bad mit Dusche und 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