

## **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 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 2                                       |
| Keller:                       | 4,50 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 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

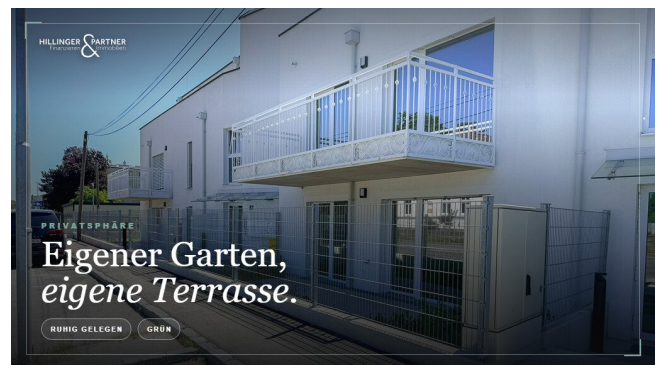








Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung



NEUBAU · ERSTBEZUG

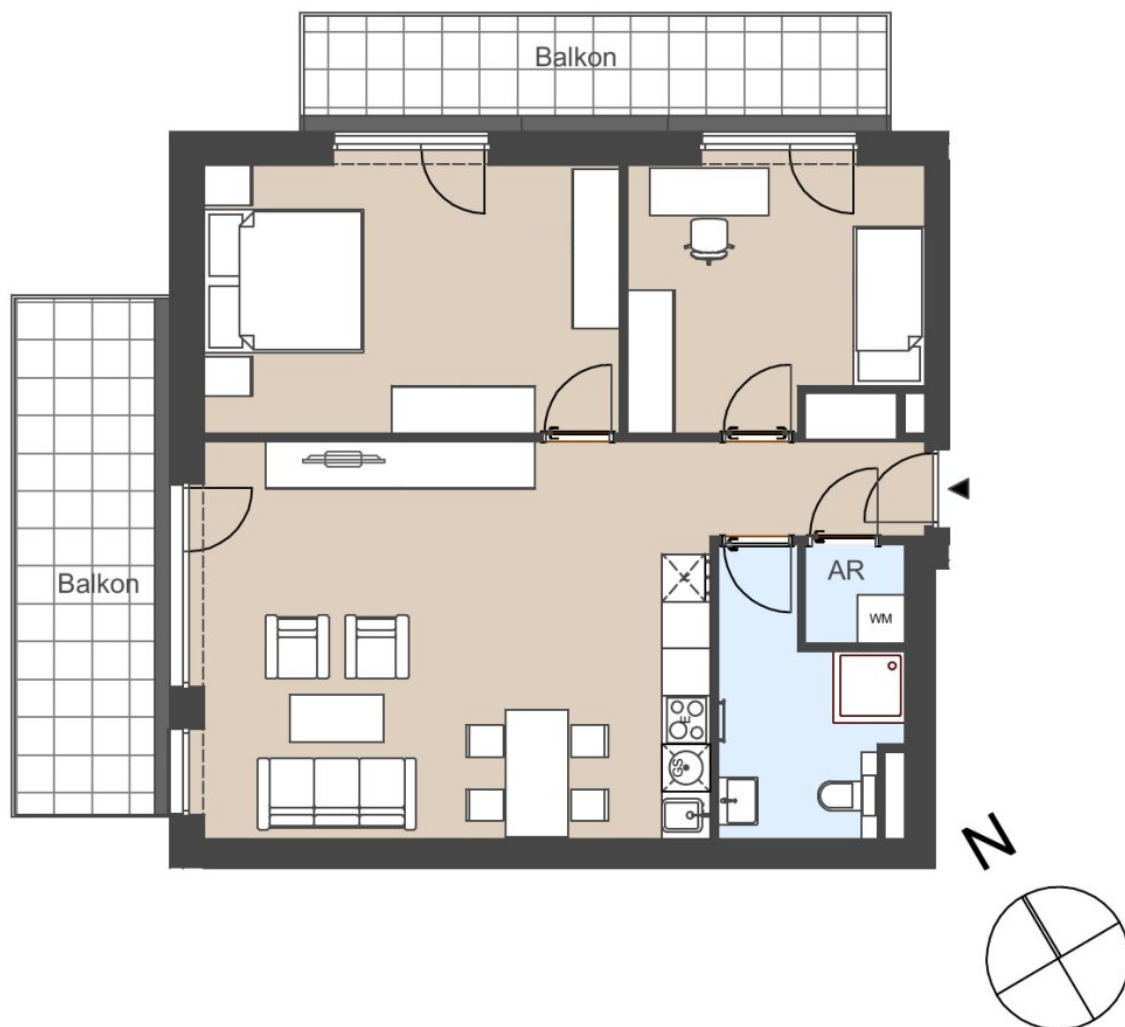
# Ankommen in *Ebenfurth.*

EIGENGARTEN

TERRASSE

NÄHE BAHNHOF





## Objektbeschreibung

### Wohnung Top 04 – Stiege 2

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

Zwei Balkone mit zusammen über 23 m<sup>2</sup> – mehr Außenfläche bietet im Obergeschoß kaum eine andere Wohnung des Projekts. Dazu kommen rund 74 m<sup>2</sup> 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

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>          | Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth · Stiege 2, Top 04 |
| <b>Geschoß / Typ</b> | Obergeschoß · 3 Zimmer                              |
| <b>Wohnfläche</b>    | ca. 74,45 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Balkone (2)</b>   | ca. 23,40 m <sup>2</sup> gesamt                     |
| <b>Gesamtfläche</b>  | ca. 97,85 m <sup>2</sup>                            |

### 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

#### **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