

Ebenfurther Wohnraum



Objektnummer: 7191/257

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofgrabengasse 2
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	40,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	341.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

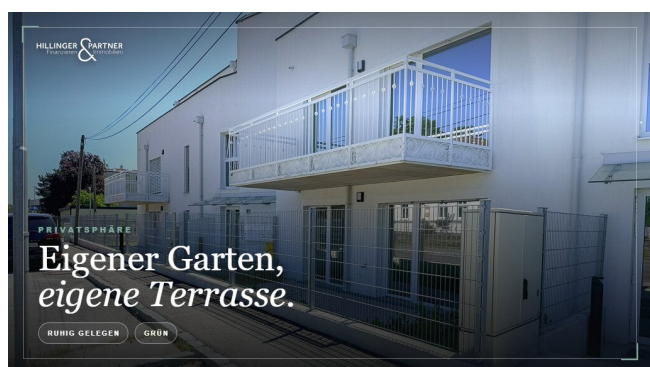
Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7





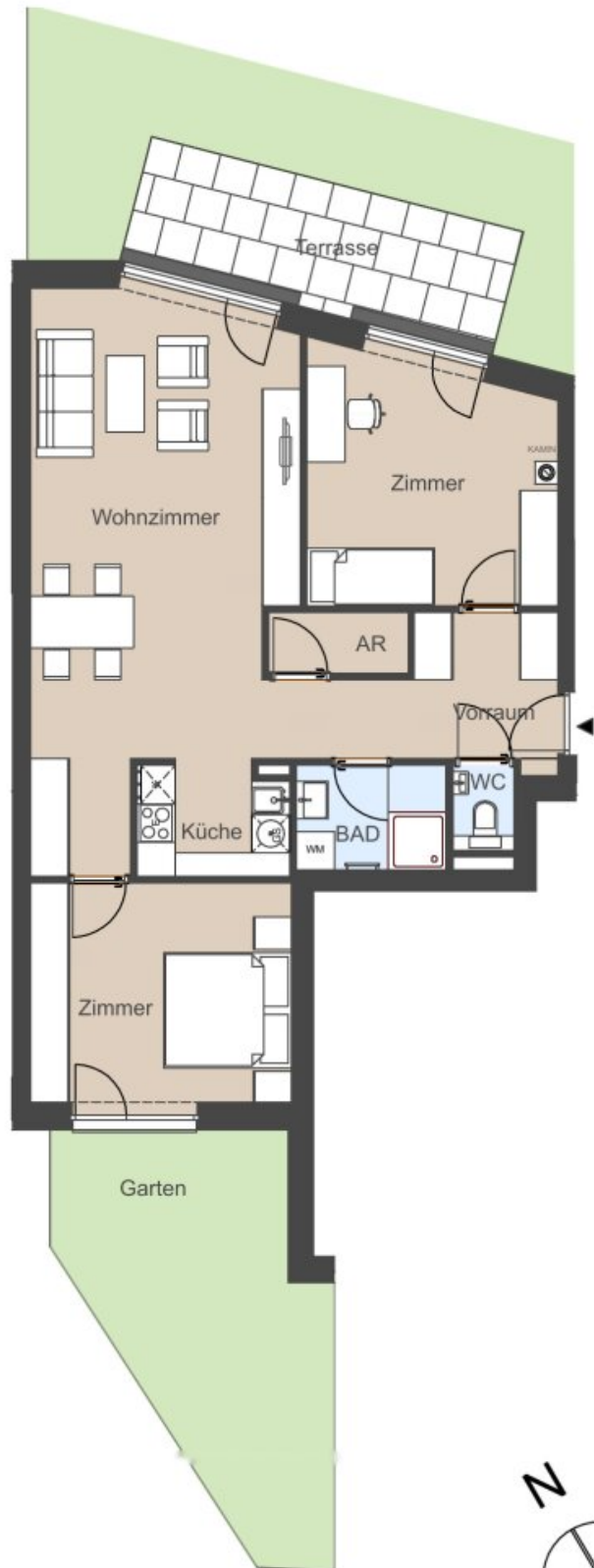
HILLINGER & PARTNER
Finanzieren Immobilien

DURCHDACHT GEPLANT

Licht, Luft und Weitblick.

DACHTERRASSEN

PRIVATE FREIFLÄCHEN



Objektbeschreibung

WOHNBAUPROJEKT HOFGRABENGASSE 2

Neubau-Eigentumswohnungen · 2490 Ebenfurth, Niederösterreich

Modernes Wohnen im Grünen und doch bestens angebunden. Das Neubauprojekt in der Hofgrabengasse 2 in Ebenfurth vereint zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare und Anleger.

Das Projekt

Die fertiggestellte Wohnhausanlage in solider Massivbauweise umfasst insgesamt **25 Wohneinheiten**, die sich auf **3 Stiegen** verteilen. Über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss bietet das Haus ein ausgewogenes Angebot an 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, jede mit eigener Freifläche.

- Bauform: freistehende Wohnhausanlage in Massivbauweise (Stahlbeton/Ziegel), Wärmedämmverbundfassade, Flachdach
- 3 Stiegen (Stiegehäuser) mit je eigenem Zugang
- 3 Geschosse: Erdgeschoss · Obergeschoss · Dachgeschoss
- 25 Wohneinheiten, 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von ca. 41 m² bis 98 m² Wohnnutzfläche
- Tiefgarage mit 25 PKW-Stellplätzen sowie Kellerabteile
- Baujahr 2023 – schlüsselfertiger Neubau, Erstbezug

Wohnung Top 04 – Stiege 1

3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoß · Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth

Mit knapp 81 m² Wohnfläche zählt diese 3-Zimmer-Gartenwohnung zu den großzügigsten Erdgeschoßwohnungen des Projekts. Die zweiseitige Orientierung nach Norden und Süden sorgt für angenehme Querlüftung und ausgewogene Belichtung; Terrasse (12 m²) und Eigengarten (40 m²) erweitern den Wohnraum ins Freie.

Anders als die meisten Wohnungen des Hauses bietet diese Einheit ein separates Wohnzimmer und eine eigene Küche – wer getrenntes Kochen und Wohnen schätzt, findet hier die passende Aufteilung. Zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, ein Abstellraum und der Vorraum vervollständigen das Raumprogramm.

Die gedeckte Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an, während sich der Eigengarten an der gegenüberliegenden Gebäudeseite erstreckt – zwei Freibereiche mit ganz unterschiedlichem Charakter.

Eckdaten

Lage	Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth · Stiege 1, Top 04
Geschoß / Typ	Erdgeschoß · 3 Zimmer
Wohnfläche	ca. 80,68 m ²
Terrasse	ca. 12,00 m ²
Eigengarten	ca. 40,00 m ²

Gesamtfläche

ca. 132,68 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