3 Zimmer Erdgeschoßwohnung mit Außenfläche aus jedem Raum · Stiege 2 Top 1



Objektnummer: 7191/264

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:	83,97 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	10,50 m²
Keller:	4,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	309.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien





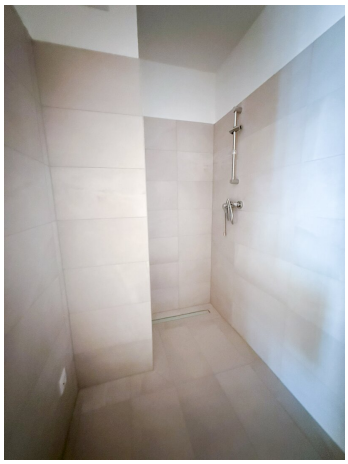


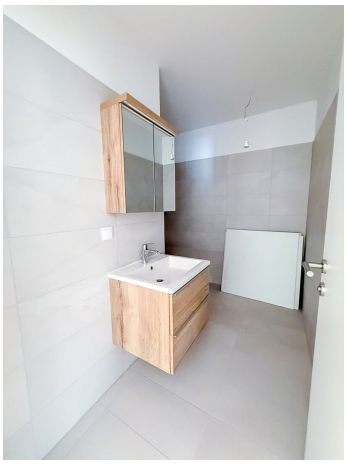














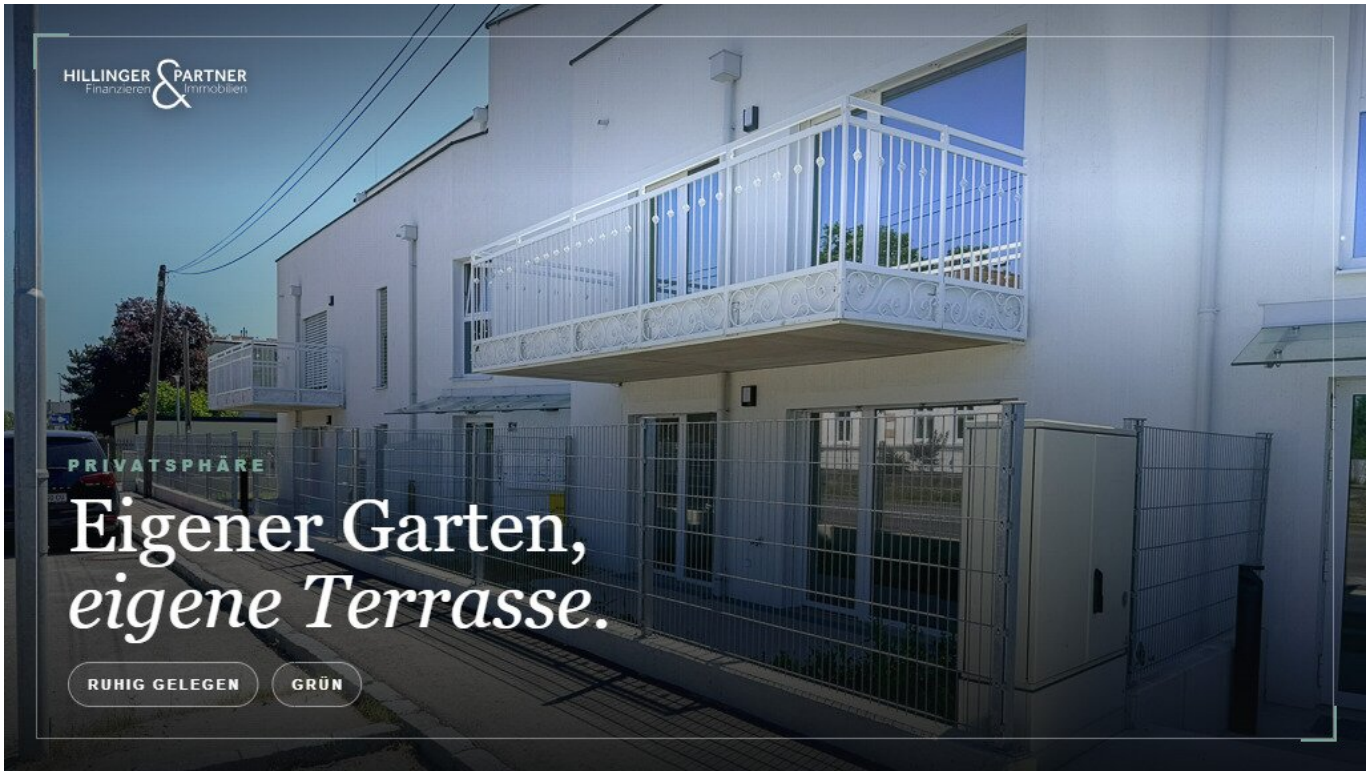

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung

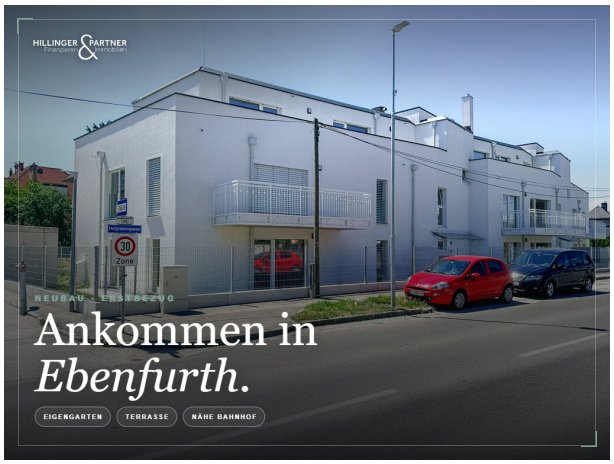

Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


Einrichtungsvorschlag – Visualisiert mit KI Unterstützung


HILLINGER & PARTNER
BESTE LAGE
Grün gelegen,
top angebunden.
NÄHE BAHNHOF
ZENTRUM & SCHULEN


HILLINGER & PARTNER
Finanzieren & Immobilien
PRIVATSPHÄRE
Eigener Garten,
eigene Terrasse.
RUHIG GELEGEN
GRÜN


HILLINGER & PARTNER
Finanzieren & Immobilien
30
Zone
NEUBAU – ERSTBEZUG
Ankommen in
Ebenfurth.
EIGENGARTEN
TERRASSE
NÄHE BAHNHOF


HILLINGER & PARTNER
Finanzieren & Immobilien
DURCHDACHT GEPLANT
Licht, Luft
und Weitblick.
DACHTERRASSEN
PRIVATE FREIFLÄCHEN


WC
WM
Vorraum
BAD
Zimmer
Vorraum
Terrasse
Wohnküche
Zimmer
Garten
N

Objektbeschreibung

Wohnung Top 01 – Stiege 2

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

Mit knapp 84 m² Wohnfläche ist diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß der Stiege 2 eine der größten Nicht-Dachgeschoßwohnungen des Projekts. Die Süd-West-Ausrichtung bringt Nachmittags- und Abendsonne, Terrasse und kleiner Eigengarten liegen direkt vor dem Wohnbereich.

Mittelpunkt der Wohnung ist die offene Wohnküche, die Kochen, Essen und Wohnen in einem hellen Raum vereint. Zwei weitere Zimmer bieten Platz für Schlafen, Kinder oder Homeoffice. Dazu kommen ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC und der Vorraum – eine Aufteilung ohne verlorene Quadratmeter.

Terrasse und Gartenanteil sind bewusst kompakt gehalten – Freiraum zum Sitzen und Genießen, ohne viel Pflegeaufwand.

Eckdaten

Lage	Hofgrabengasse 2, 2490 Ebenfurth · Stiege 2, Top 01
Geschoß / Typ	Erdgeschoß · 3 Zimmer
Wohnfläche	ca. 83,97 m²
Terrasse	ca. 7,31 m²

Eigengarten	ca. 10,50 m²
Gesamtfläche	ca. 101,78 m²
Ausrichtung	Süd / West
Räume	Wohnküche, 2 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
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