

**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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	10,50 m ²
Keller:	4,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	309.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

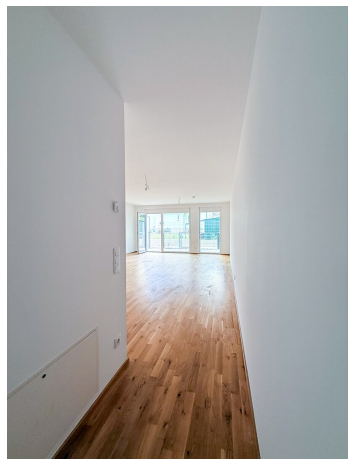
Ihr Ansprechpartner

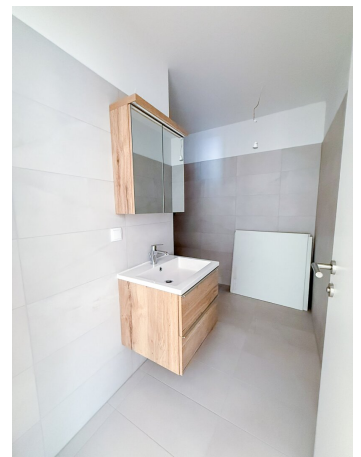
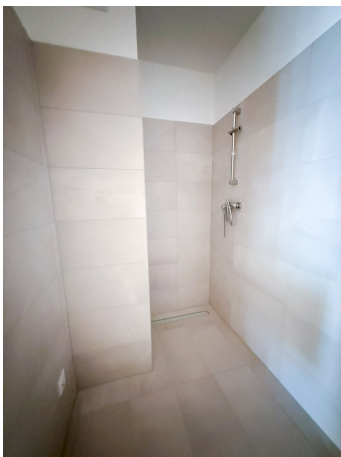


Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

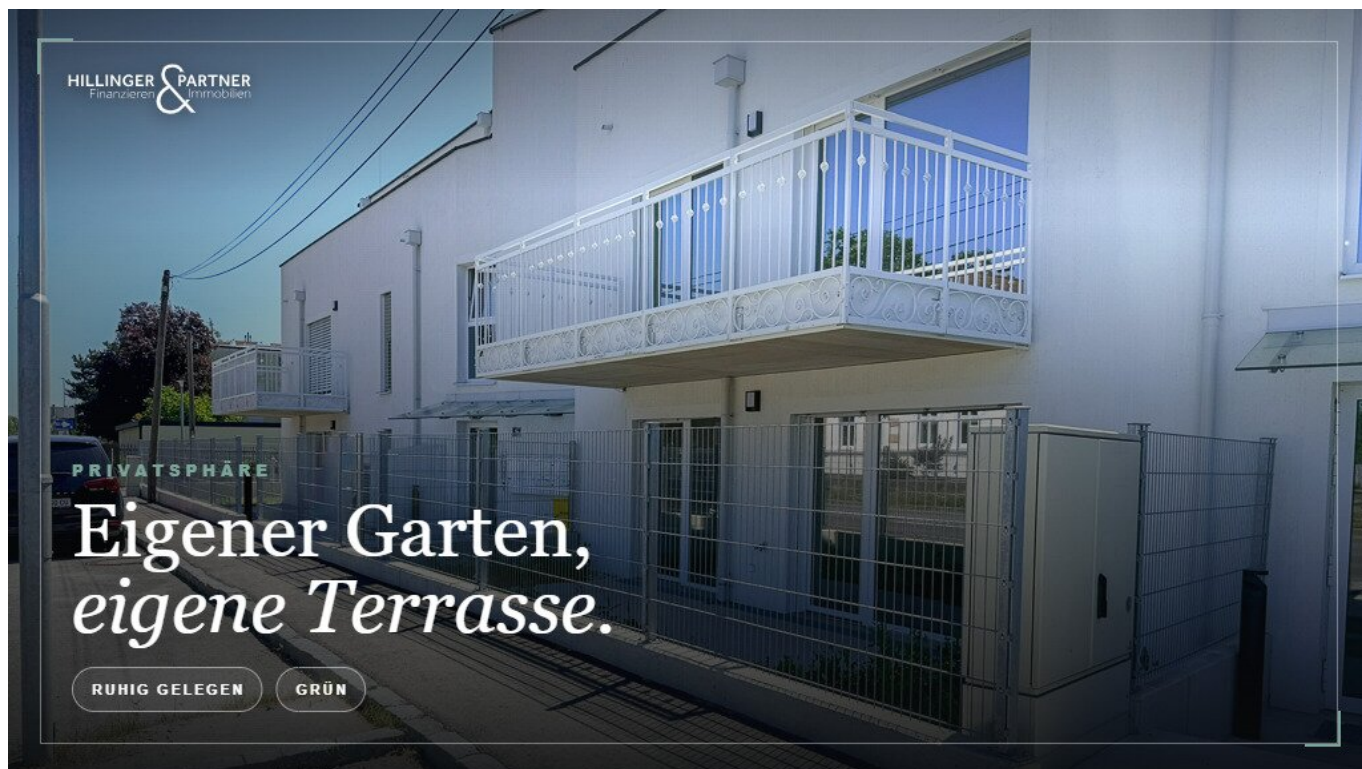


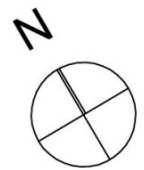
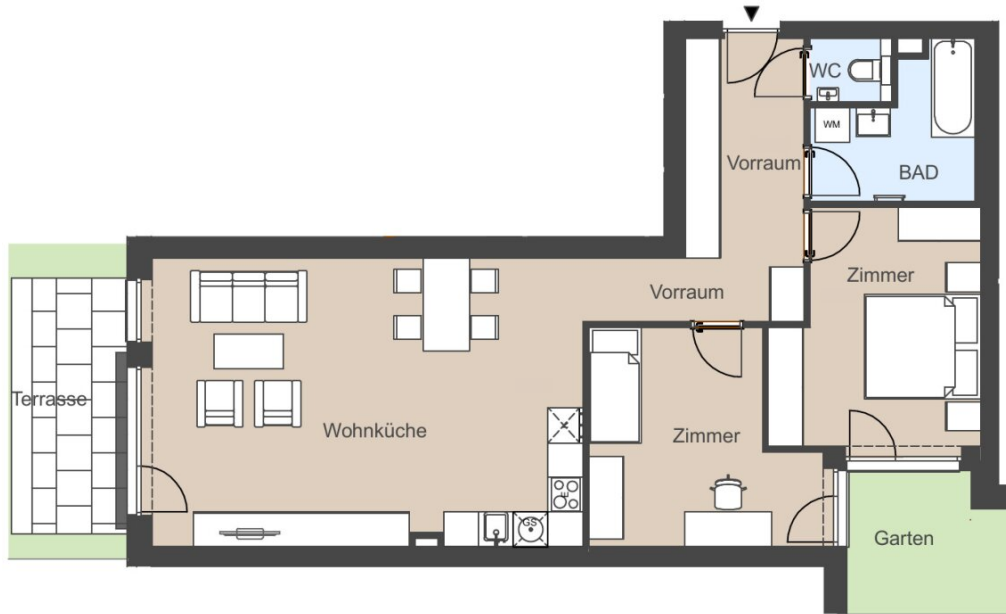












Objektbeschreibung

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 m ²
Terrasse	ca. 7,31 m ²

Eigengarten	ca. 10,50 m ²
Gesamtfläche	ca. 101,78 m ²
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

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