Exklusive Wohnung mit zwei Balkonen und privatem Seezugang



Objektnummer: 1956

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,64 m²
Zimmer:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 13,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.330.000,00 €
Betriebskosten:	349,25 €
Heizkosten:	174,46 €
USt.:	69,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kudrat Gassanov

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien

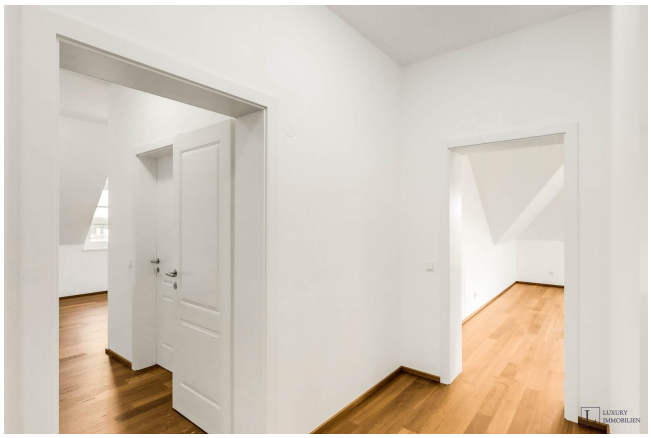

LUXURY
IMMOBILIEN





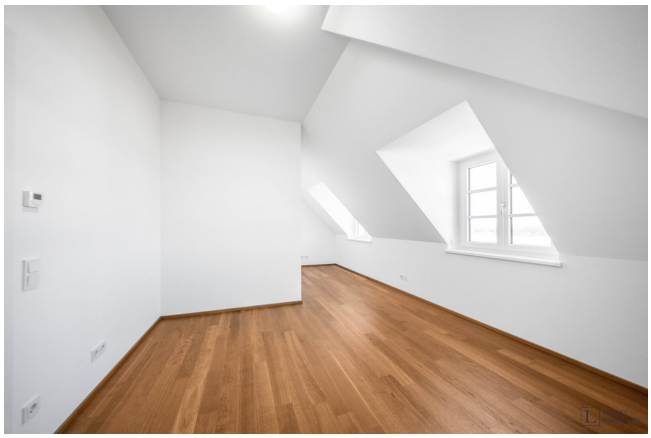




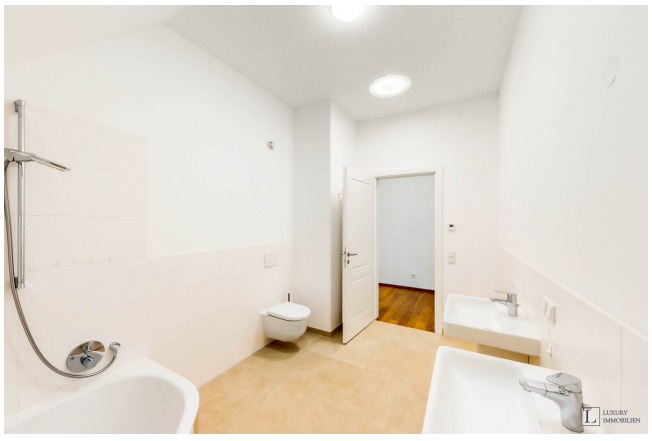












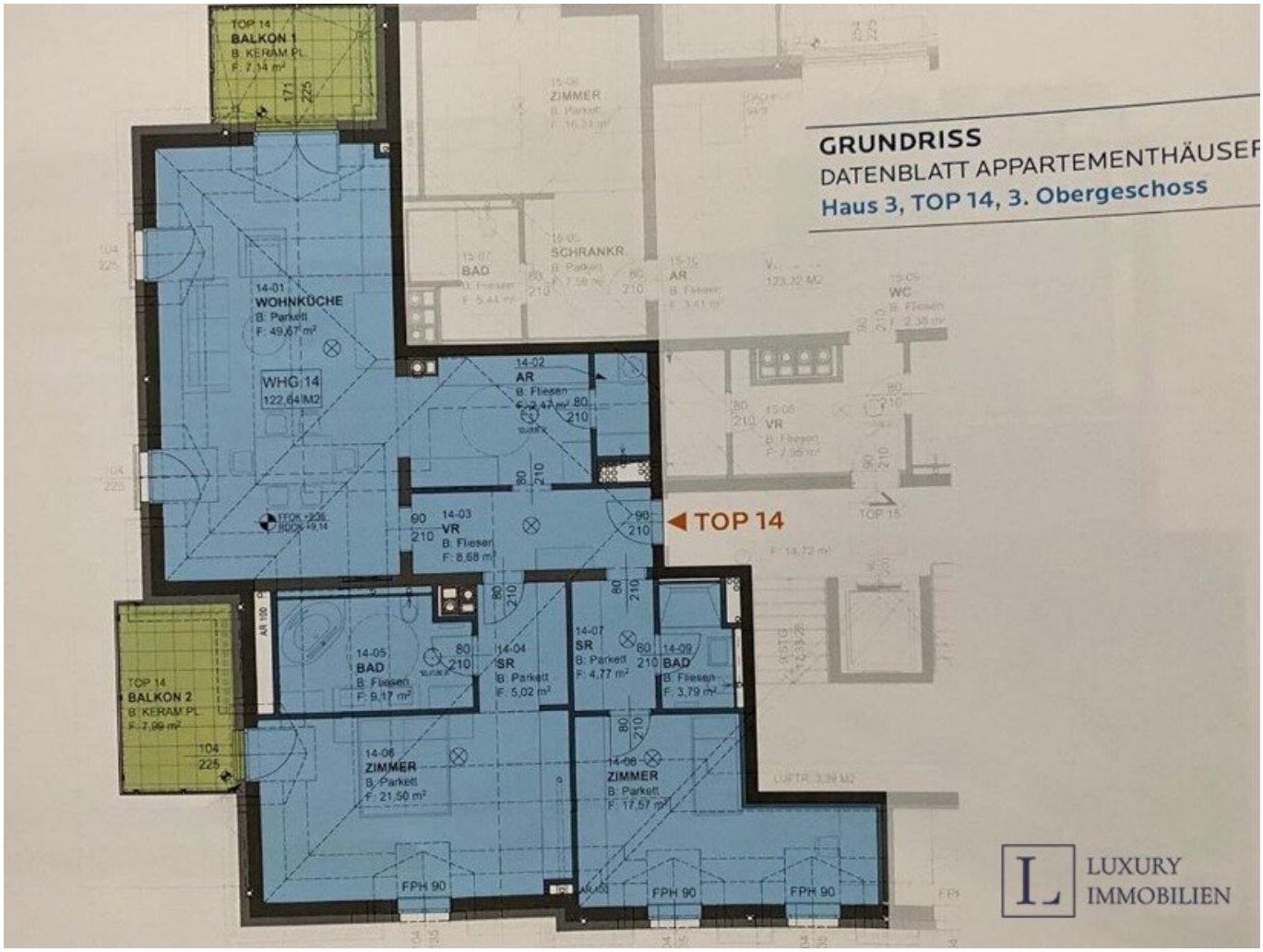









LUXURY
IMMOBILIEN


GRUNDRISS
DATENBLATT APPARTEMENTHÄUSER
Haus 3, TOP 14, 3. Obergeschoss
TOP 14
BALKON 1
B: KERAM PL
F: 7,14 m²
14-01
WOHNKÜCHE
B: Parkett
F: 49,67 m²
WHG 14
122,64 M2
14-02
AR
B: Fliesen
14-03
VR
B: Fliesen
F: 8,68 m²
TOP 14
14-04
SR
B: Parkett
F: 5,02 m²
14-05
BAD
B: Fliesen
F: 9,17 m²
14-06
ZIMMER
B: Parkett
F: 21,50 m²
14-07
SR
B: Parkett
F: 4,77 m²
14-08
ZIMMER
B: Parkett
F: 17,57 m²
14-09
BAD
B: Fliesen
F: 3,79 m²
TOP 14
BALKON 2
B: KERAM PL
F: 7,99 m²
FPH 90
FPH 90
FPH 90
LUXURY
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung im renommierten Aqualina Wohnpark überzeugt mit modernem Wohnkomfort, einer hochwertigen Ausstattung und einer außergewöhnlichen Lage. Zwei Balkone, ein durchdachter Grundriss sowie der exklusive Zugang zum privaten Badesee schaffen ein Wohnambiente, das Erholung und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.

Top 14, 3. Obergeschoss – 122,64 m²

Highlights

- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 50 m²) mit viel Tageslicht dank Dachflächenfenstern und Gauben.
- Hochwertige Designküche mit Granitarbeitsplatte, Glasrückwand und Frühstücksbar.
- Edler Parkettboden aus amerikanischem Nussbaum in allen Wohnräumen.
- Zwei großzügige Schlafzimmer mit ca. 21,5 m² bzw. 17,6 m².
- Zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.
- Geräumiger Eingangsbereich mit praktischen Stauraummöglichkeiten.
- Zwei private Balkone mit Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen und Genießen der ruhigen Umgebung.
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion für ganzjährigen Wohnkomfort.
- Optimal geschnittener Grundriss mit großzügigen Räumen und hellem Wohnambiente.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Aqualina Wohnpark in Ebreichsdorf, unmittelbar neben dem Magna Racino.

- Ruhige, sonnige und familienfreundliche Wohnlage.
- Exklusiver Zugang zum rund 25.000 m² großen privaten Badesee, der ausschließlich den Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnparks vorbehalten ist.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich der Golfclub Schloss Ebreichsdorf sowie das Pferdesportzentrum Magna Racino.
- Rund 22 Hektar gepflegte Grünflächen und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

Umgebung & Infrastruktur

Der Aqualina Wohnpark befindet sich in der Stadtgemeinde Ebreichsdorf. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kurstadt Baden ist nur eine kurze Autofahrt entfernt. Zahlreiche Radwege sowie die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn ermöglichen eine Fahrzeit von etwa 30 Minuten nach Wien.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap