

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







L LUXURY
IMMOBILIEN



L LUXURY
IMMOBILIEN



L LUXURY
IMMOBILIEN







GRUNDRISS **DATENBLATT APARTEMENTHÄUSER** **Haus 3, TOP 14, 3. Obergeschoss**



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 Badensee 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 Badensee, 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 <1.500m
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