

**Familien Willkommen | Modern wohnen. Im Grünen leben |
Klimaanlage | Tiefgaragenplatz | privater Garten |
Südwest-Terrasse**



Terrasse/Garten

Objektnummer: 17104

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Ebergassing
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,57 m ²
Nutzfläche:	93,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	28,42 m ²
Keller:	1,52 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

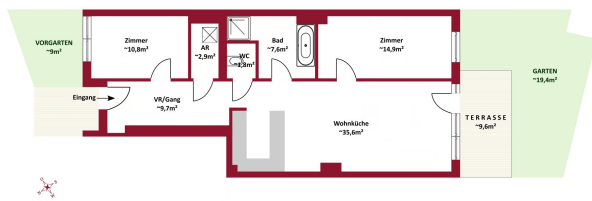
Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien





Objektbeschreibung

NATUR und Platz zum Leben! Eine Kombination aus echter RUHELAGE, familienfreundliche Wohnanlage und perfekte Anbindung an die Wiener Innenstadt - für Paare oder kleine Familien.

Diese **moderne 3-Zimmer-Wohnung** verbindet entspanntes **Wohnen mit vielen Extras**, die man sonst eher aus dem Urlaub kennt. Eigener **privater Garten mit Südwest-Terrasse**, eine **hochwertige stilvolle Wohnanlage** und ein **Gemeinschaftsraum für Familienfeiern** sowie jede Menge weitere durchdachte Details.

Das Herzstück ist der **offene Wohn- und Essbereich** mit einer modernen **Küche und hochwertigen Gorenje- und BORA-Geräten**. Naturgehobelter Eichenparkett sorgt für eine warme Atmosphäre und bildet einen schönen Kontrast zum modernen Design der Wohnung. Vom Wohnbereich geht es zum großzügigen Außenbereich – genießen Sie Ihren Kaffee auf der weitläufigen **Terrasse**, wo selbst jetzt noch die letzten warmen Sonnenstrahlen zum entspannen einladen. Der **private Garten** ist perfekt zum Durchatmen nach einem langen Arbeitstag und natürlich für eine üppige Bepflanzung oder liebevoll angelegte Kräuter- und Gemüsebeete.

Zwei helle Schlafzimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für ein Kinderzimmer und Schlafzimmer oder als Kombination aus Schlaf- und Arbeitszimmer. Die Klimaanlage sorgt immer für angenehm kühles Raumklima.

Die Fenster sind mit **Raffstores und Insektengittern** ausgestattet, wodurch mehr Privatsphäre entsteht. **Maßgefertigte Vorzimmerschränke** sowie ein eigener **Abstellraum** schaffen praktischen Stauraum.

Auch bei **Badezimmer und WC** wurde Wert auf ein stimmiges, modernes Design gelegt: **Fliesen in warmer Steinoptik**, hochwertige **Hansgrohe-Armaturen**, eine separate Spiegelbeleuchtung mit Touchscreen schafft eine moderne und gleichzeitig gemütliche Atmosphäre.

Familienfreundliche Wohnanlage

Die gesamte Anlage wurde bewusst familienfreundlich geplant. Innerhalb der Wohnanlage befinden sich begrünte Innenhöfe, ein Kinderwagen- und Fahrradraum sowie verschiedene Aufenthaltsbereiche. In unmittelbarer Umgebung gibt es außerdem einen **Kinderspielplatz, Kindergärten und Schulen**. Damit eignet sich die Wohnung besonders gut für **Kleinfamilien**, aber genauso für Paare oder alle, die modernes und ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und außergewöhnlichen Extras verbinden möchten.

Weiters ist ein **Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage** zum zusätzlichen Kaufpreis von € **25.000,- mitzuerwerben.**

Eine besondere Wohnung für alle, die außerhalb der Stadt wohnen möchten und Privatsphäre sowie ein bisschen Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause verbinden möchten – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen **Frau Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 35 82 426](tel:+436643582426) zur Verfügung.

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m

Arzt <6.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap