Großzügige 3-Zimmerwohnung mit Balkon, Stellplatz, privater Eingang, Ruhelage



Objektnummer: 1858/10342

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	85,63 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,62 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	246,91 €
USt.:	26,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Vajk

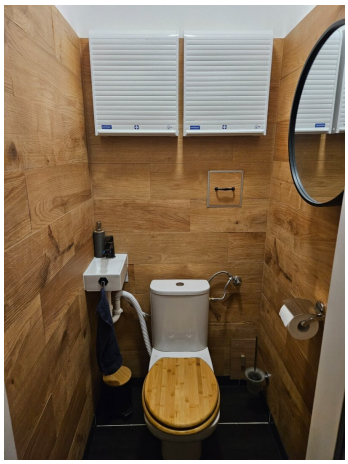
Netmakler
Bergmillergasse 3 / 3
1140 Wien









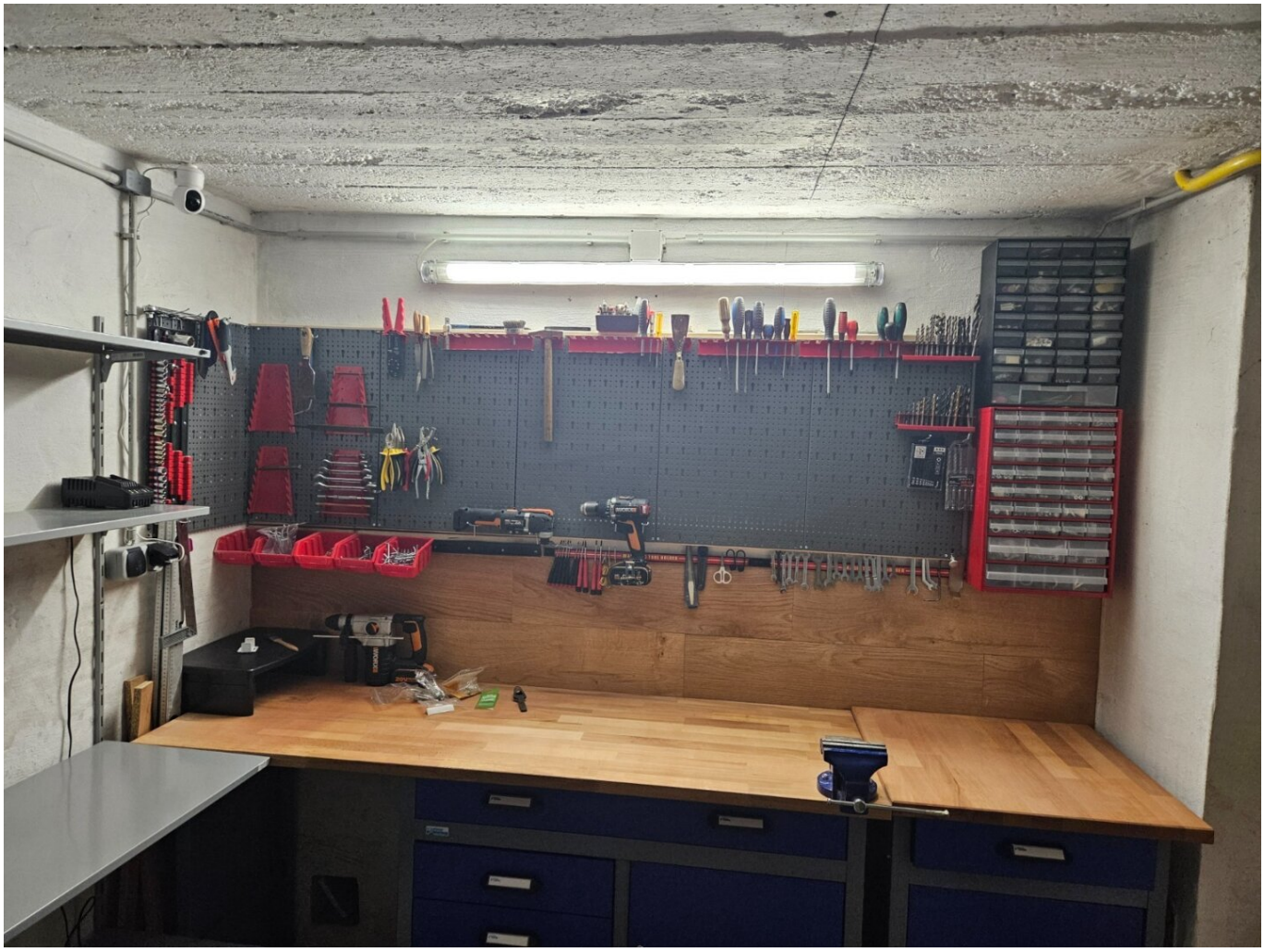


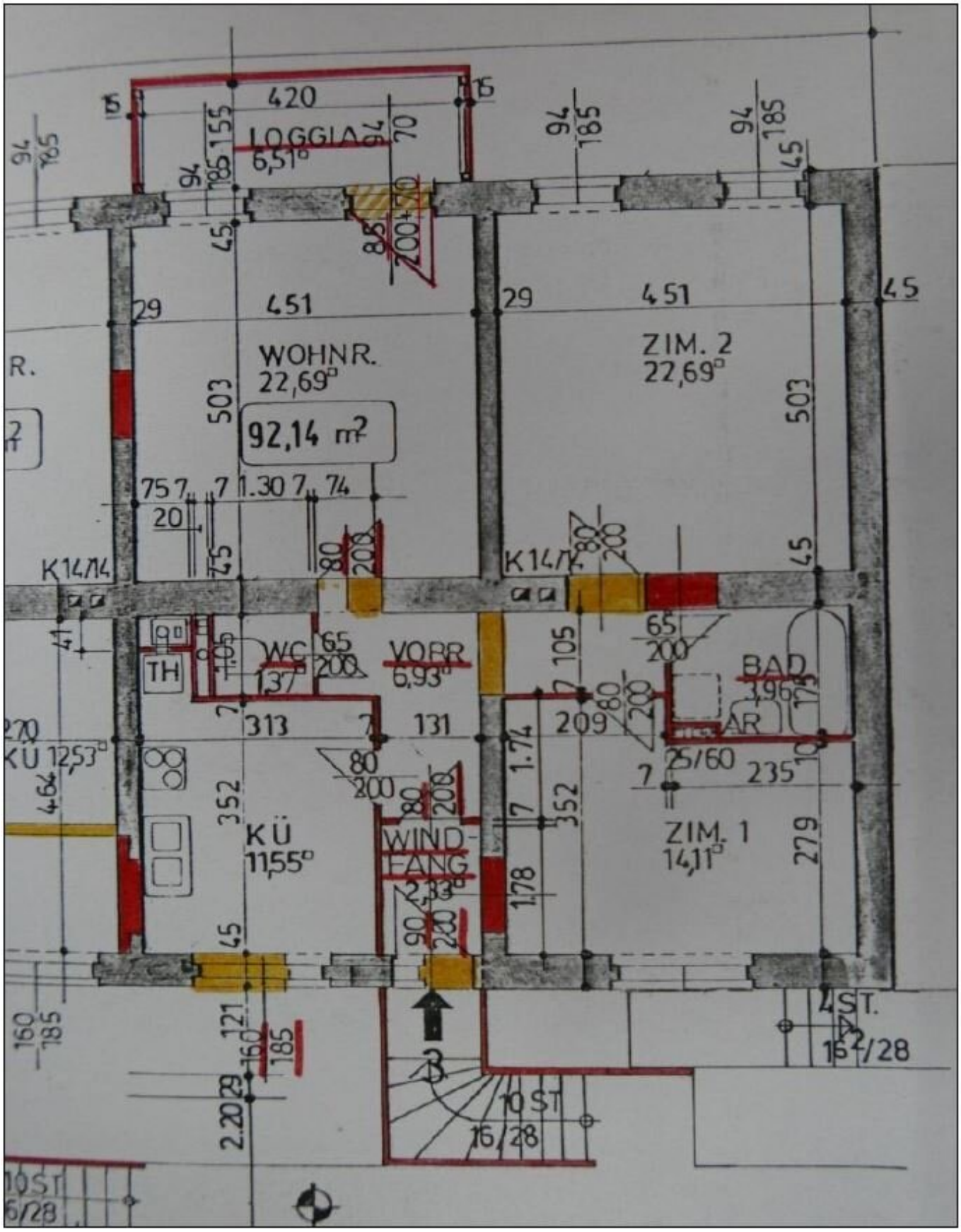











LOGGIA
6,51 m²
WOHNR.
22,69 m²
92,14 m²
ZIM. 2
22,69 m²
WC
VORR
6,93 m²
TH
BAD
3,96 m²
AR
KÜ
11,55 m²
WIND-
FANG
ZIM. 1
14,11 m²
4 ST.
16/28
10 ST.
16/28

Objektbeschreibung

ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

- Wohnfläche: ca. 85,63 m²
- Balkon: ca. 6,51 m² mit Steinbelag & Markise (Südwest-Ausrichtung)
- Zimmer: 3 (großzügiger Wohnraum, 2 separate Schlaf-/Arbeitszimmer)
- Zugehöriges Kellerabteil: XXL Größe mit ca. 12,62 m² (vollständig thermisch gedämmt)
- Eigener PKW-Stellplatz: direkt im Hof (inklusive). Möglichkeit der Installation eines Carports/ einer Wallbox vorhanden.
- Lage: Absolutes Zentrum in 2483 Ebreichsdorf (Schulgasse)
- Verfügbarkeit: sofort
- Möblierung: Teilmöbliert
- Eigener Wohnungseingang hofseitig
- Großer Dachboden: Riesige zusätzliche Gemeinschaftsfläche (Lager, Wäsche, Freizeit)
- Zusätzlicher gemeinsamer Abstellraum im Keller, Gemeinschaftsgarten

RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung zeichnet sich durch eine hervorragende, getrennte Raumaufteilung aus:

- Windfang & Vorraum
- Moderne Küche (ca. 11,5 m²)
- Lichtdurchfluteter Wohnraum (ca. 22,7 m²) mit bereits installiertem SAT-Anschluss und direktem Ausgang auf den sonnigen Balkon mit Markise.
- Schlafzimmer 1 (ca. 22,7 m²)
- Schlafzimmer 2 / Kinderzimmer / Büro (ca. 14,1 m²)
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Kellerabteil (ca. 12,62 m²)

PROJEKTBESCHREIBUNG & HIGHLIGHTS DER GENERALSANIERUNG (2025)

Diese gemütliche Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses (insgesamt nur 8 Parteien). Sie profitiert von einem eigenen, separaten Wohnungseingang hofseitig und wurde im Jahr 2025 umfassend und zukunftssicher auf Neubaustandard generalsaniert!

Nachhaltige Energie & Minimale Heizkosten:

Zukunftssicheres Heizsystem: Kompletter Verzicht auf Gas! Die Beheizung erfolgt nun hocheffizient über eine moderne Wärmepumpe für die gesamte Anlage.

- Grüne Energie: Eine neu installierte Solaranlage auf dem Hauptdach senkt die Heiz- und Warmwasserkosten drastisch.

- Komfort: In der gesamten Wohnung wurden neue Heizradiatoren installiert.

Sanierung von Gebäude & Außenanlagen:

Dach & Gebäudehülle: Das gesamte Dach wurde frisch saniert! In Kombination mit der rundum neu gedämmten Außenfassade und den komplett isolierten Kellerräumen bietet das Gebäude eine hervorragende thermische Isolierung und maximalen Schutz vor Wärmeverlust.

- **Fenster mit Außenrollos**: Einbau neuer, moderner Fenster sowie einer neuen Eingangstüre. SÄMTLICHE FENSTER SIND MIT HOCHWERTIGEN AUSSENROLLOS AUSGESTATTET (perfekter Hitze-, Sicht- und Einbruchschutz).

- **Automatische Belüftung**: Alle Zimmer verfügen über automatische, in die Fenster integrierte Belüftungsanlagen für ein perfektes Raumklima.

- **Insektenschutz:** Jedes Zimmer ist mit mindestens einem hochwertigen Fliegengitter ausgestattet.

- **Neuer Balkon**: Der Außenbereich (inklusive Markise) wurde komplett erneuert und lädt zum Entspannen in der wunderschönen und ruhigen Baumallee der Schulgasse ein.

Komfort, Sicherheit & E-Mobilität:

- **Sicheres Wohnen:**Ein neues, elektrisches Einfahrtstor - bequem mittels Fernsteuerung aus dem Auto zu öffnen - reguliert den Zugang zum Hof. Sämtliche Außenlichter sind mit modernen Bewegungssensoren ausgestattet.

- **E-Mobilität ready**: Der eigene Auto-Stellplatz im Hof verfügt bereits über eine Leerverrohrung – perfekt für die unkomplizierte Nachrüstung einer Wallbox!

- **Zentralschlüssel-System** (Ein Schlüssel für alles): Maximaler Komfort im Alltag! Sie benötigen für die gesamte Anlage nur einen einzigen Schlüssel. Dieser sperrt bequem die Wohnungstüre, das elektrische Einfahrtstor, das Hauttor, die Kellertüre, Ihr privates Kellerabteil, den Dachboden und sogar den Postkasten.

- **Außenkomfort**: Der überdachte Stiegenaufgang zur Wohnung wurde komplett saniert. Zusätzlich wurden ein neuer, überdachter Fahrradabstellplatz sowie eine überdachte und beleuchtete Müllinsel errichtet.

- **Eigenes XXL-Kellerabteil (ca. 12,62 m²)**: Bietet enorm viel privaten Stauraum. Im Zuge der Haussanierung 2025 wurden alle Kellerdecken thermisch gedämmt – somit bleibt der Keller trocken und schützt die Wohnung darüber perfekt vor Kälte.

- **Großer Gemeinschafts-Dachboden**: Dieses riesige Geschoss steht allen Bewohnern zur Verfügung. Es bietet einen optimalen Platz als zusätzlicher Lagerraum, zum Aufhängen und Trocknen der Wäsche oder zur Nutzung als flexibler Gemeinschaftsbereich.

- **Großer Gemeinschaftsgarten**: Der weitläufige Garten lädt zum gemütlichen Flanieren, Entspannen und zu gemeinsamen Grillabenden ein. Kinder haben hier reichlich Platz, um auf dem Rasen Fußball zu spielen, und auch für eigene Pflanzen oder ein kleines Hochbeet ist ausreichend Raum vorhanden.

TOP-LAGE IN EBREICHSDORF

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, aber absolut zentralen Wohnlage:

Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte wie Spar, Hofer, Lidl, Billa), Apotheke und Gastronomie sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Billa, Lagerhaus sowie Tankstelle und Arzt-Gemeinschaftspraxis & Apotheke sowie Banken und Gastronomie in unmittelbarer Nähe.

- **Familienfreundlich**: Kindergärten, Volksschule und Mittelschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung

- **Perfekte Anbindung:**Der neue Bahnhof Ebreichsdorf (ÖBB-Mobilitätsdrehscheibe): Er wurde als hochmoderner, barrierefreier Bahnhof mit überdachtem Busterminal und großer Park&Ride Anlage neu errichtet. Die Pottendorfer Linie ist durchgehend zweigleisig ausgebaut, sodass Sie in Rekordzeit (per REX) direkt nach Wien oder Wiener Neustadt pendeln können!

- **Ultraschnelles Internet**: Im gesamten Gemeindegebiet läuft der großflächige A1-Glasfaserausbau (FTTH) für Highspeed-Internet direkt im Wohnbau oder 5G Funknetz vorhanden

- **Familien & Freizeit**: Kindergärten, Volksschule und Mittelschule befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Perfekte Freizeitgestaltung bieten der nahe gelegene Schlosspark, das Magna Racino sowie erstklassige Gastronomiebetriebe und der „Eberich Park“ – der längste Park Europas direkt vor der Tür: Auf der ehemaligen Bahntrasse entsteht ein sensationelles Naherholungsgebiet! Mit einer Gesamtlänge von 4,1 km und über 113.000 m² Fläche bietet diese neue grüne Oase unzählige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten innerhalb weniger Gehminuten.

Die Betriebskosten für die Wohnung und den Stellplatz betragen inkl. Ust 273,20, die Reparaturrücklage beträgt 19,40, zusätzlich zu diesem Betrag läuft noch ein Sanierungsdarlehen für die 2025 erfolgte Generalsanierung der Liegenschaft, welche mit monatlich 257,19 verrechnet wird (Restlaufzeit ca. 19 Jahre, fixe Rate über die gesamte Laufzeit).

Sollten Sie noch Fragen haben, oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, freue ich mich auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap