# Helle 3-Zimmer-Wohnung in Ebergassing | 71 m² | Klima & Parkplatz




Wohnzimmer

**Objektnummer: 2434/2442**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2435 Ebergassing |
| **Baujahr:** | 1993 |
| **Wohnfläche:** | 71,11 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 59,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,58 |
| **Kaufpreis:** | 168.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David MUTHI**

REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

T +43 664 525 12 04
H +43 664 525 12 04
F 01 7070900





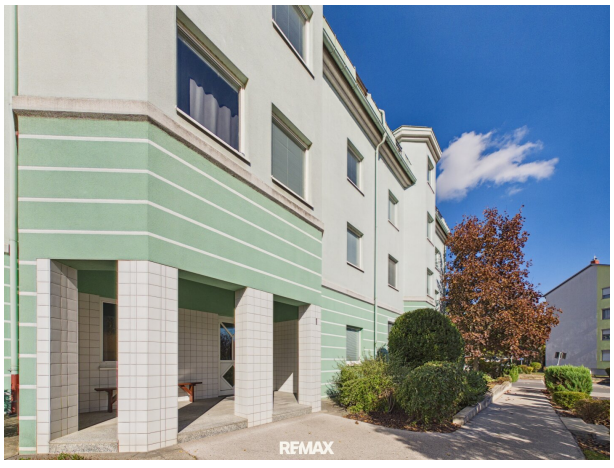


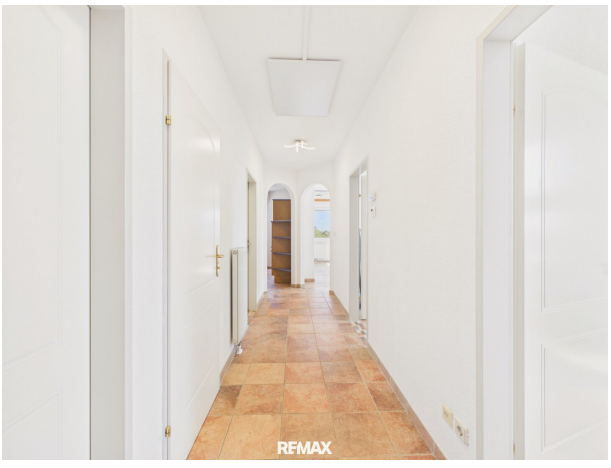

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

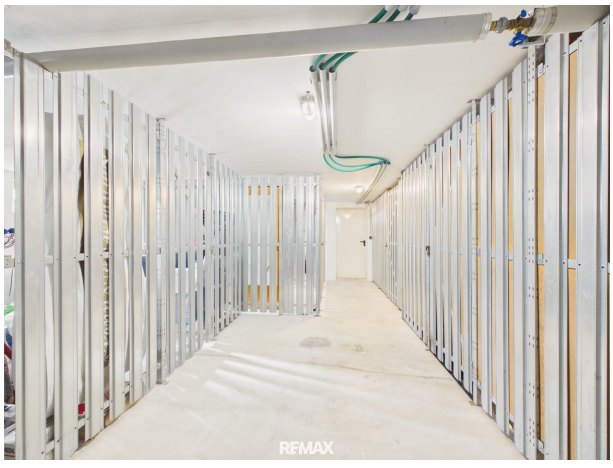

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








Küche
9.2 m²
Wohnzimmer
23.1 m²
Badezimmer
4.1 m²
Vorraum
7.6 m²
Zimmer 2
12.7 m²
WC
1.2 m²
Abstellraum
2 m²
Zimmer 1
11.1 m²
Stiegenhaus

# Objektbeschreibung

In Ebergassing gelangt diese **helle, gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 71,11 m² Wohnfläche** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (ohne Lift) und überzeugt durch lichtdurchflutete Wohnräume sowie eine praktische Raumaufteilung mit großzügigem Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern und einer eigenen Küche.

## RAUMAUFTEILUNG

- Wohnzimmer: ca. 23,17 m²
- Zimmer 2: ca. 12,71 m²
- Zimmer 1: ca. 11,13 m²
- Küche: ca. 9,20 m²
- Vorraum: ca. 7,57 m²
- Badezimmer: ca. 4,08 m²
- Abstellraum: ca. 2,03 m²
- WC: ca. 1,22 m²

## AUSSTATTUNG

- Neue Infrarotpaneele von heatness (12/2024), per Smartphone-App steuerbar
- Umstellung auf Gasheizung nach technischer Prüfung möglich
- Neuer Vaillant Elektro-Warmwasserspeicher (12/2024)
- Zwei Klimageräte von Olimpia Splendid (UNICO 8,5 SF NET) im Wohnzimmer und Zimmer 1
- 2-fach verglaste Fenster mit Sonnenschutz

- Kaminanschluss vorhanden
- Kellerabteil
- Zugewiesener PKW-Stellplatz
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum, Trockenraum und Kinderwagenabstellraum

**Im Kaufpreis enthalten:** Einbauküche, Schränke in Zimmer 1 und 2, Schreibtisch sowie beide Klimageräte

## BETRIEBSKOSTEN & RÜCKLAGE

- Betriebskosten (netto): 219,81 €
- Instandhaltungsrücklage: 115,20 €
- Rücklagenstand der Eigentümergemeinschaft: 92.458,22 € (per 31.12.2025)

## LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in Ebergassing und bietet eine gute Anbindung an Wien – ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergarten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

**Entfernungen im Überblick:**

- Apotheke: ca. 350 m
- Arzt, Bushaltestelle, Volksschule & Kindergarten: ca. 400 m

- SPAR: ca. 600 m
- BILLA: ca. 750 m

**Verkehrsanbindung nach Wien:**

- Park & Ride im Nachbarort Gramatneusiedl
- Zugverbindung von Gramatneusiedl zum Wien Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten
- Direkte Busverbindung von Ebergassing zur U1-Station Oberlaa in ca. 30 Minuten

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-vital.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <6.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap