Wohnen mit Komfort - großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage und Loggia



Objektnummer: 960/75839

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Ebergassing
Wohnfläche:	87,73 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,36 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	265.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Zettel

s REAL - Mödling
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281
H +43 664 88851824

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

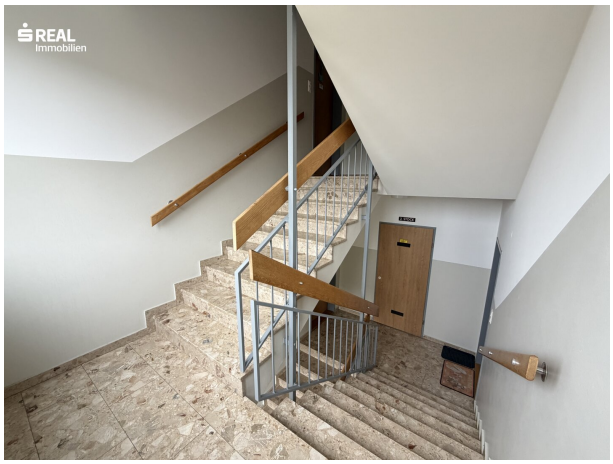

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien










SREAL
Immobilien
www.sreal.at
Loggia
ca. 12,41 m²
Zimmer
ca. 15,49 m²
Wohnzimmer
ca. 21,39 m²
Zimmer
ca. 18,19 m²
Vorraum
ca. 7,09 m²
Bad
ca.
3,57 m²
WC
ca. 1,17
m²
Küche
ca. 7,29 m²
Zimmer
ca. 11,00 m²
Abst.
ca. 1,64
m²

Planskizze

Objektbeschreibung

Diese attraktive und modernisierte Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und großzügige Platzverhältnisse. Mit drei separat begehbaren Schlafzimmern bietet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder all jene, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet das gemütliche Wohnzimmer, das ausreichend Platz für einen einladenden Wohn- und Essbereich bietet. Von hier aus gelangt man auf die südseitig ausgerichtete **Loggia mit ca. 12,41 m²**, die zu entspannten Stunden in der Sonne einlädt und den Wohnraum wunderbar nach außen erweitert.

Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die separate Küche ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Das Badezimmer präsentiert sich modernisiert und gepflegt. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch hinsichtlich der technischen Ausstattung und bereits durchgeführten Verbesserungen punktet die Immobilie: im Jahr 2021 wurden die Wärmeschutzfassade sowie die Fenster und Rollläden des Gebäudes erneuert. Für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gasheizung mit Radiatoren.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss eines Wohnhauses ohne Lift**.

Ob als gemütliches Zuhause für eine Familie, als großzügige Wohnung für ein Paar oder als Wohnlösung mit zusätzlichem Platz für Homeoffice und Gäste – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, sich den eigenen Wohntraum zu erfüllen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Marktgemeinde Ebergassing im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich. Die Gemeinde verbindet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit einer guten regionalen Verkehrsanbindung und der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien.

Besonders für Pendler bietet der Standort interessante Vorteile: Über mehrere Regionalbusverbindungen besteht eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der nahegelegene Bahnhof Gramatneusiedl ermöglicht Zugverbindungen nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Auch mit dem Auto ist Ebergassing gut erreichbar. Die überregionalen Verkehrsverbindungen A3, A4 und S1 befinden sich jeweils in einer Entfernung von maximal rund 15 Kilometern. Der Flughafen Wien-Schwechat ist ebenfalls gut erreichbar und bietet einen zusätzlichen Standortvorteil.

Die örtliche Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Apotheke, ärztliche Versorgung, Kindergärten sowie eine Volksschule befinden sich direkt in der Gemeinde. Damit bietet Ebergassing insbesondere Familien ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und einer guten Versorgung im Alltag.

Wer die Vorzüge eines ruhigeren Wohnstandortes mit der Nähe zu Wien, einer guten Infrastruktur und einer guten Erreichbarkeit wichtiger Verkehrswege verbinden möchte, findet in Ebergassing einen attraktiven Lebensmittelpunkt.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

https://app.immoviewer.com/portal/tour/3166440?accessKey=6a0c

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter margit.zettel@sreal.at

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine Finanzierung? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <9.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.