LUXUS DOPPELHAUS! ERSTBEZUG 5 Zimmer, 200m2 WFL, Garten, Terrasse und Stellplätze in Ebreichsdorf



Objektnummer: 6352/2776

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	138,19 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	599.900,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Heizkosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE IMMOBILIEN

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 660 4445099

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





















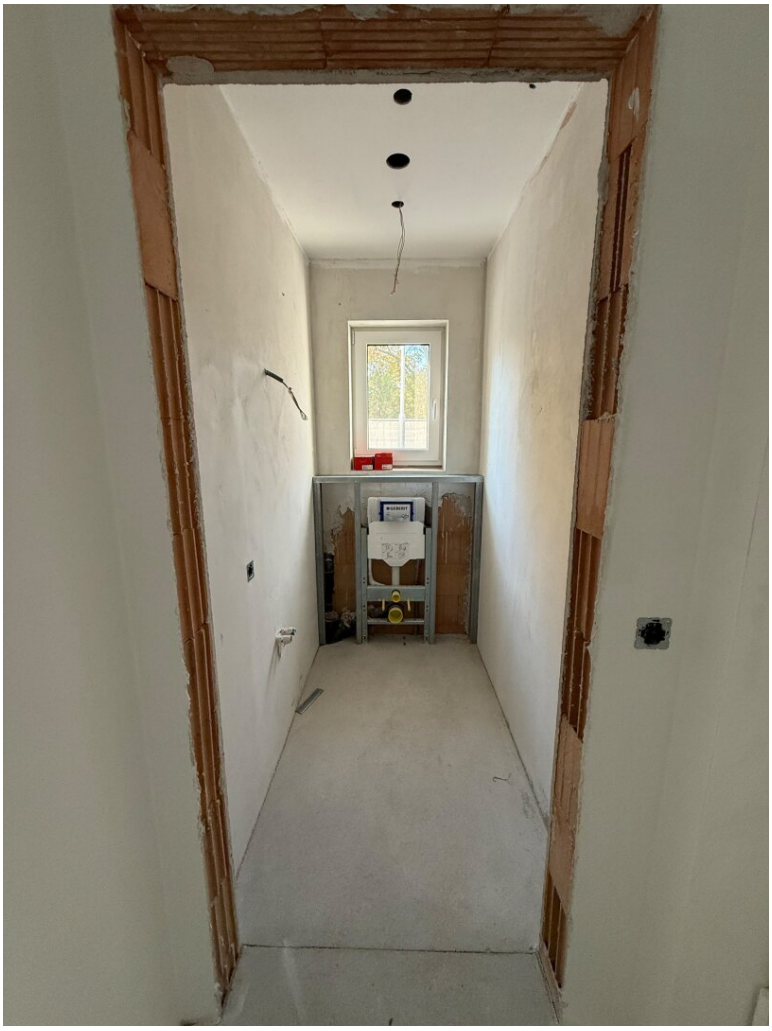


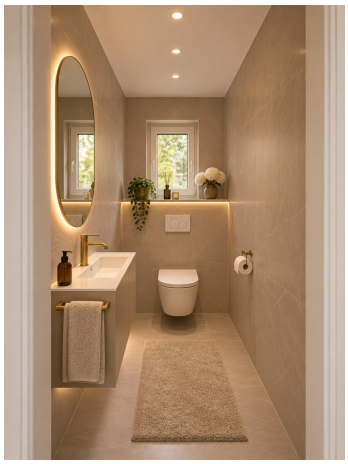















Luftwärmepumpe































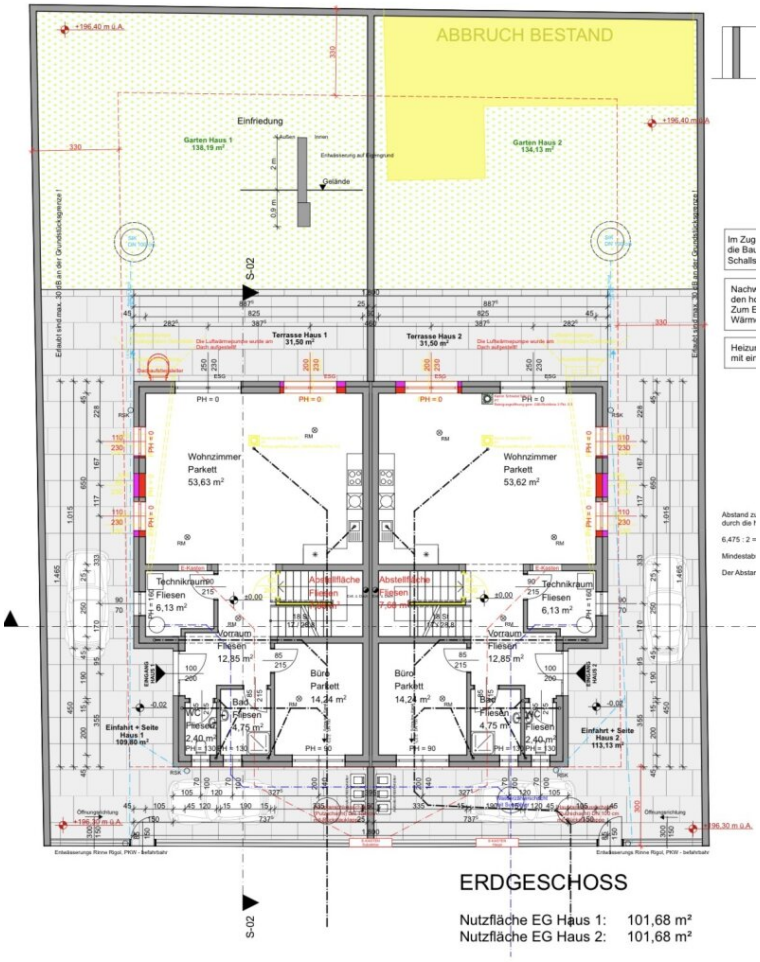






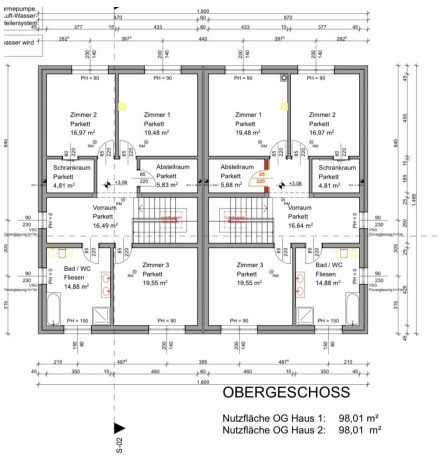






ERDGESCHOSS

Nutzfläche EG Haus 1: 101,68 m²
Nutzfläche EG Haus 2: 101,68 m²



OBERGESCHOSS

Nutzfläche OG Haus 1: 98,01 m²
Nutzfläche OG Haus 2: 98,01 m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Doppelhaushälfte in Ebreichsdorf, die großzügiges Wohnen, zeitgemäßen Komfort und ein angenehmes Umfeld auf besonders attraktive Weise verbindet. Auf rund 200 m² Fläche erwarten Sie fünf gut durchdachte Zimmer, viel Platz für gemeinsame Zeit und zugleich Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Als Erstbezug bietet Ihnen dieses Haus die schöne Gelegenheit, Ihr neues Zuhause von Anfang an ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Der Mittelpunkt des Wohnens ist die offene Wohnküche: Hier gehen Kochen, Essen und Entspannen harmonisch ineinander über. Große, einladende Wohnbereiche schaffen Raum für gesellige Abende ebenso wie für entspannte Stunden im Alltag. Hochwertig wirkende Parkett- und Fliesenböden sowie eine angenehme Fußbodenheizung tragen zu einem behaglichen Wohngefühl bei. Die durchdachte Ausstattung verbindet Komfort mit praktischer Alltagstauglichkeit.

Auch die Sanitärbereiche überzeugen mit großzügigem Platzangebot. Drei Bäder und drei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort, besonders im Familienalltag oder wenn Gäste zu Besuch sind. Ein Bad mit Fenster bietet natürliches Tageslicht und angenehme Frische; Badewanne und Dusche schaffen Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse.

Draußen setzt sich die hohe Wohnqualität fort: Der eigene Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Gärtnern ein. Auf der Terrasse genießen Sie sonnige Stunden, gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder einfach eine wohlverdiente Pause vom Alltag. Der Fernblick und der Blick ins Grüne schaffen eine angenehme Atmosphäre und lassen Sie die Umgebung in vollen Zügen genießen. Ein Stellplatz direkt bei der Immobilie rundet das Angebot komfortabel ab.

Die Lage in 2442 Ebreichsdorf verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer praktischen Infrastruktur. Bus und Bahnhof ermöglichen eine gute Anbindung und erleichtern den Weg in die umliegenden Orte sowie darüber hinaus. Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule und Supermarkt befinden sich in der Nähe und machen viele Wege des täglichen Lebens angenehm unkompliziert.

Diese Doppelhaushälfte bietet viel Raum, moderne Ausstattung und attraktive Freiflächen – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die sich den Traum vom zeitgemäßen Wohnen im Grünen erfüllen möchten. Ein großzügiges Zuhause mit Erstbezugscharakter, durchdachtem Komfort und einer Lage, die Wohnen und Alltag harmonisch verbindet.

Das Objekt kann belagsfertig oder schlüsselfertig übergeben werden, schlüsselfertiger Kaufpreis: 680.000,-

Highlights:

- 5 Zimmer 200m2 WFL
- Große Wohnküche mit 54m2
- Extra Zimmer als Büro oder Gästezimmer im EG
- 3 Zimmer im OG
- Großes Hauptbadezimmer im OG mit 14,88m2
- Badezimmer mit Dusche und Fenster im EG
- zusätzliches Gäste WC im EG
- in der schlüsselfertigen Variante mit fertiger Klimaanlage
- Vorbereitung Photovoltaik Anlage
- Luftwärmepumpe Daikin 11kw, 230L Warmwasser
- Große Einfahrt mit Stellplätzen 109m2
- Gut geschnittener Garten zur freien Gestaltung
- Große Terrasse im Erdgeschoss 32m2

Unser Paket beinhaltet auch die Finanzierung durch unsere Projektfinanziererin, mit den besten Konditionen für Ihre maßgeschneiderte Finanzierung!

Finanzierungsbeispiel:

Kaufpreis zb 599.900,-

+ Kaufnebenkosten: 59.990,-

Gesamtinvest: 659.890,-

- Eigenkaptal zb 131.000,-

Finanzierungsbedarf: 529.000,-

In unserem Beispiel können sie über uns finanziert bei einer Verzinsung von 3% mit einer Rate von 2342,-* rechnen

*bonitätsabhängig

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap