

Inserat ID: 161891

erstellt am : 11.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 165000€

Straße:

2435 Ebergassing

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 69.8m²

Nutzfläche: 76m²

Grundfläche: 76m²

Optimal aufgeteilte 2-Zimmer Balkonwohnung in Ebergassing inkl. Neuer Küche mit Geräten und erneuerter Vaillant Therme



Zum Verkauf gelangt eine sanierte 2 - Zimmer Wohnung inkl. Loggia direkt in Ebergassing.

Die Liegenschaft befindet sich in der Gramatneusiedler Straße 8 und ist technisch als auch optisch in einem sehr gut erhaltenen Zustand.

Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- * Sanierung der Liegenschaft
- * Kunststofffenster
- * Vollwärmeschutz
- * Neue Küche inkl. Geräte
- * Neue Therme der Firma VAILLANT
- * Sanierung der Wohnung (Details im Text)
- * Großzügige Freifläche in Ruhelage
- * XXL Kellerabteil

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe, sämtliche Räume sind separat vom Vorraum aus begehbar. Der Abstellraum verfügt über einen WM-Anschluss und bietet auch ausreichend Platz für unsichtbare Gegenstände. Das Badezimmer wurde mit einer neuen Dusche & Waschbecken ausgestattet. Das separat begehbare WC ist nicht saniert da es in einem gepflegten Zustand ist. Die Küche wurde erst vor ca. 2-3 Jahren verbaut, die Warmwasser & Heizungsversorgung erfolgt über eine neue "VAILLANT" Therme und wurde seitens der Mieter jährlich gewartet. Wie auf dem Plan ersichtlich, sehen Sie dass das Schlafzimmer mit einer Fläche von knapp 18 m² sehr groß geschnitten ist. Das Wohnzimmer ist ebenfalls sehr geräumig und verfügt über eine Fläche von ca. 22 m² und bietet direkten Zugang auf die südlich ausgerichtete Freifläche (Loggia).

- Vorzimmer
 - Wohnzimmer mit Freiflächenzugang
 - Loggia
 - Schlafzimmer
 - Badezimmer
 - sep. WC
 - Abstellraum
 - Küche
- (Küche beinhaltet: Geschirrspüler, Herd, Kochfeld & Kühlschrank)

Sanierungsumfang:

- + Netzen, Spachteln & Ausmalen der gesamten Wohnung
- + Einbau einer neuen Küche inkl. Geräte
- + Erneuerung der Fliesen im Bad
- + Einbau einer neuen Dusche & Waschbecken im Bad
- + Einbau einer neuen VAILLANT Therme

Infrastruktur:

Als nächster Nahversorger steht Ihnen eine Billa Filiale auf der Himberger Straße 40 zur Verfügung. Auch kinderfreundlich gibt es ein paar Gehminuten entfernt einen Kinderspielplatz. Der Bahnhof "GRAMATNEUSIEDL" ist knapp 2,5 km entfernt und befördert sie binnen 15min am Wiener Hauptbahnhof.

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- KV Errichtung: ca. 1,5% zzgl. MwSt.
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber & Immobilienmakler hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Apotheke <500m Arzt <6.000m Krankenhaus
<9.500m Kinder & Schulen Kindergarten <500m Schule
<500m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei <3.500m Einkaufszentrum
<6.500m Sonstige Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei
<3.000m Verkehr Bus <500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss
<9.500m Flughafen <7.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 76m²

Wohnfläche: 69.8m²

Nutzfläche: 76m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 28m²

hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 165000€

Nebenkosten: 134€

Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at