

**Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Kfz-Stellplatz  
und großem Keller in Ebreichsdorf zu kaufen! Beziehbar  
ab 01.07.2026!**



Loggia

**Objektnummer: 3860\_68**

**Eine Immobilie von RE/MAX Next**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dkff. (Uni) Violeta Schönhart**











## Objektbeschreibung

Ich freue mich, Ihnen diese großzügig angelegte Eigentumswohnung in Ebreichsdorf exklusiv zum Verkauf präsentieren zu dürfen! Die charmante 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von circa 90,91 m<sup>2</sup> befindet sich im 1.Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses und bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch ein Zuhause, in dem Sie unvergessliche Momente mit Ihrer Familie und Freunden erleben können. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, der sowohl Gemütlichkeit als auch Funktionalität vereint. Ob zur Eigennutzung oder als lukratives Investment zur Vermietungszwecken - die Entscheidung liegt ganz bei Ihnen! DETAILS ZUR WOHNUNG: \* Wohnfläche: 90,91 m<sup>2</sup> \* Erster Vorraum - hier haben Sie ausreichend Platz für eine Garderobe, um Ihre Jacken und Schuhe ordentlich zu verstauen. \* Voll ausgestattete Küche - der perfekte Ort um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. \* Großzügiges Wohnesszimmer mit circa. 22,78 m<sup>2</sup> und Ausgang auf die herrliche Loggia. \* Gemütliche Loggia mit beeindruckender Größe von 9,35 m<sup>2</sup> – was gibt es Schöneres als entspannte Stunden im Freien zu genießen? \* Zweiter Vorraum - dient als praktischer Übergangsbereich zu den weiteren zwei Schlafzimmern und dem Badezimmer. \* Insgesamt 3 Schlafzimmer - eines davon mit einem Schrankraum ausgestattet. \* Badezimmer mit einer Badewanne. \* Separate Toilette - für mehr Privatsphäre und Komfort! \* Praktischer Abstellraum – hier findet alles seinen Platz, von Haushaltsutensilien bis hin zu saisonalen Dekorationen. \* Kfz-Stellplatz im Freien – bequemes Parken direkt vor der Tür. \* Geräumiger Keller mit 15,79 m<sup>2</sup> – idealer zusätzlicher Stauraum. Das Apartment wird mittels einer Gastherme und entsprechenden Heizkörpern beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage und Verwaltungskosten belaufen sich derzeit auf insgesamt € 289,89 pro Monat. Stand der Reparaturrücklage für Stiegen 4 + 5 per 30.09.2024: € 84.928,40 Aktuell wird die Wohnung von einer jungen Familie bewohnt. Die Gesamtmonatsmiete beträgt € 720. Das Mietverhältnis endet am 30.06.2026. Somit wäre die Wohnung ab 01.07.2026 beziehbar. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nachbarschaft in Ebreichsdorf. Hier genießen Sie die Vorzüge einer idyllischen Umgebung, während Sie gleichzeitig in der Nähe aller wichtigen Annehmlichkeiten sind. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Hier erleben Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbanem Leben!

LAGE & ENTFERNUNGEN Ebreichsdorf ist eine ca. 30 km südlich von Wien gelegene Stadtgemeinde mit 11.978 Einwohnern im Bezirk Baden im Industrieviertel Niederösterreichs und ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Das Gemeindegebiet umfasst vier Ortschaften: Ebreichsdorf, Weigelsdorf, Unterwaltersdorf und Schranawand. In der Gemeinde gibt es sechs Kindergärten, zwei Krabbelstuben, drei Volksschulen, eine Neue Mittelschule, das Don Bosco Gymnasium Unterwaltersdorf sowie eine private Schule nach Montessori. Besonders bekannt wurde Ebreichsdorf durch das Pferdesportzentrum und Pferderennbahn Magna Racino. Die schönen Kinderspielplätze, Sportmöglichkeiten, die Musikschule und ein aktives Vereinsleben machen Ebreichsdorf zu einer liebenswerten Stadt. Einkaufszentrum, Lebensmittelgeschäfte, Apotheke, Ärzte, Drogerie, viele Klein- und Mittelbetriebe sorgen für Vielfalt. Wien ca. 30 km Baden ca. 18 km Flughafen Schwechat ca. 33 km Wiener Neustadt ca. 25 km Eisenstadt ca. 24 km

RECHTLICHES Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur



schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und Email-Adresse bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt. Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. **DOPPELMAKLER** Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) **FINANZIERUNG** Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot? Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt. Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten. Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame Besichtigungstermine gerne zur Verfügung. Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.). Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können. In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail! Mit freundlichen Grüßen