

**"Mai So Nett!"**



1 Titelbild

**Objektnummer: 1626\_26220**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

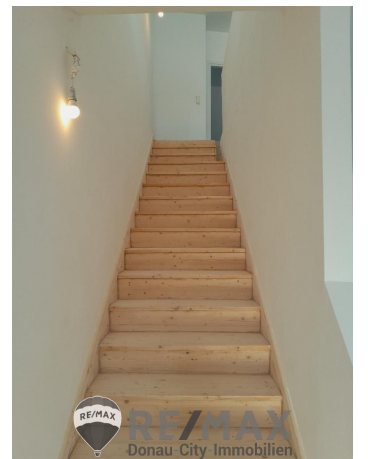
## Ihr Ansprechpartner

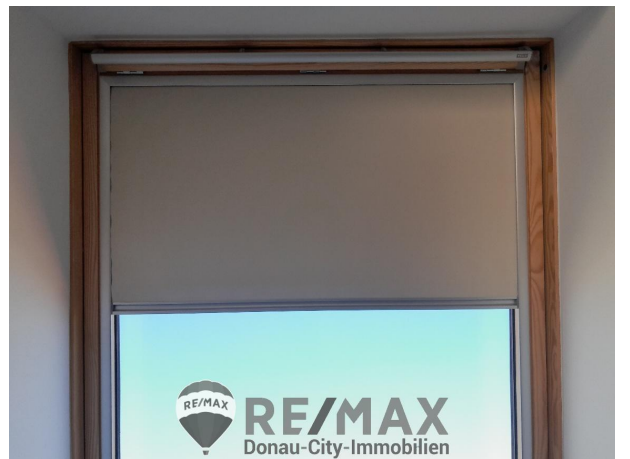


**Boban Radoicic**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 650 722 55 46

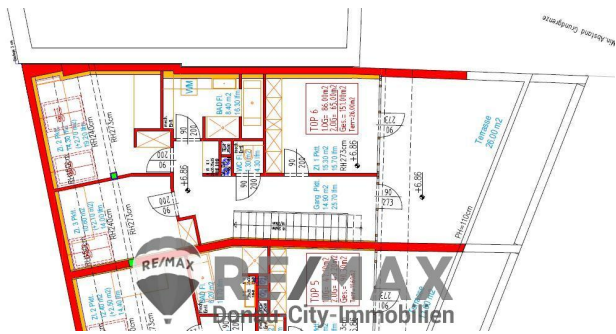
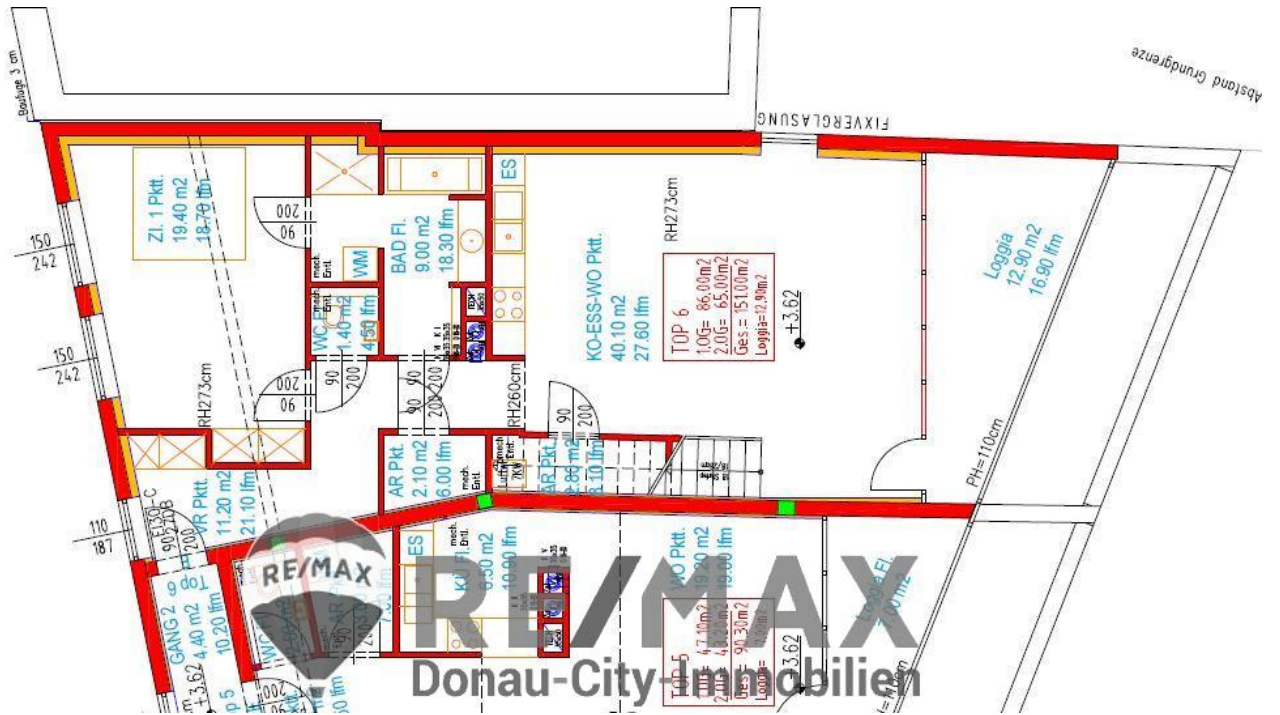












**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



RE/MAX  
 Premiumschutz  
 in den ersten  
 3 Monaten  
 PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



RE/MAX  
 Haushalts-/Eigentümerversicherung

Donau-City-Immobilien GENERALI



## Objektbeschreibung

**"Mai So Nett!"** Zum Verkauf gelangt diese riesige Maisonette im Zentrum von Ebenfurth. Diese weitläufige Maisonette befindet sich in einer überschaubaren Wohnhausanlage (6 Einheiten) im ersten Liftstock sowie im Obergeschoß. Die ca. 160 m<sup>2</sup> werden ideal ausgenutzt und bieten Platz für einen Zwei- bis Sechs-Personenhaushalt. **Wohnungsaufteilung:** Die Wohnung besticht durch eine moderne Aufteilung. Mit dem Lift gelangt man in den 1. Stock. Aus dem zentralen Vorzimmer gelangt man in das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich (ca. 40 m<sup>2</sup>). Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in den Raum und öffnen sich in Richtung der Loggia. Diese Ebene beinhaltet ein großes Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer (mit Waschmaschinenanschluß), eine Gäste-Toilette sowie einem Abstellraum. Mittels Stiege gelangt man in das Obergeschoß der Wohnung. Das Obergeschoß bietet Platz für drei weitere Schlafzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>), ein großes Badezimmer sowie eine weitere Toilette. Aus einem der Schlafzimmer sowie vom Gang hat man Zugang auf eine große Terrasse (ca. 26 m<sup>2</sup>). **Parkplatz:** Der Wohnung ist ein eigener Stellplatz zugeteilt. Für Besucher sind außerhalb der Anlage ausreichend Platz vorhanden. **Ausstattung:** - Exklusive Böden im Wohn- und Schlafraum - Großzügige Terrasse - Wohnungseingangstür mit Einbruchsschutz - Bodentiefe Fensterfront mit 3-Scheiben Isolierverglasung - Heizsystem mittels zentraler Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung - Klimaanlage - Kabel-TV Anschlüsse - IT-Verkabelung - Kinderwagenplätze - Lift **Infrastruktur:** Die Lage im Zentrum von Ebenfurth hält, was sie verspricht. Weitere Details erhalten Sie aus dem Lageprofil mit Zusendung vom Exposé. **Fertigstellung:** Die Fertigstellung ist mit Ende 2024 geplant. **Preis: € 549.000,-** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 36.0

wär kWh/

m<sup>2</sup>a

edarf)

:

Klas B

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 0.79

or G

esa

nten

ergie

effizi

enz:



Klas A  
se F  
aktor  
Ges  
amte  
nergi  
eeffi  
zienz  
: