

**Exklusive Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage mit  
Dachterrasse und Stellplatz direkt an der Piesting**



**Objektnummer: 7464/230**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2483 Ebreichsdorf                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,49 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 128,49 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 127,92 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 520.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

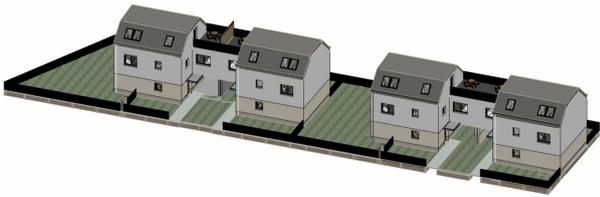
## Ihr Ansprechpartner



**Clarissa Izzo**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11





**HAUS 2**WNFL: 128,49m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 119,60 m<sup>2</sup>  
Technikraum 8,89 m<sup>2</sup>  
**128,49 m<sup>2</sup>**

**Zusatz 221,38 m<sup>2</sup>**  
 EG Terrasse 18,39 m<sup>2</sup>  
 DG Terrasse 10,77 m<sup>2</sup>  
 Garten 127,92 m<sup>2</sup>  
 Einfahrt / Zugang 1 38,07 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz 1 12,50 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz 2 13,73 m<sup>2</sup>



Lage



ERDGESCHOSS

Die dargestellten  
 Einrichtungsgegenstände –  
 ausgenommen Waschtische, WC's,  
 Badewannen, Duschen – dienen nur zur  
 Illustration und sind nicht im  
 Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung  
 der Wohnung kann der Bau- und  
 Ausstattungsbeschreibung entnommen  
 werden. Plan- und Koteänderungen  
 vorbehalten.

**Verkaufsplan**

2483 Ebreichsdorf - Feldgasse 5,  
 Haus 2

HAUS 2

WNFL: 128,49m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche  
Technikraum

119,60 m<sup>2</sup>  
8,89 m<sup>2</sup>  
128,49 m<sup>2</sup>

**Zusatz**

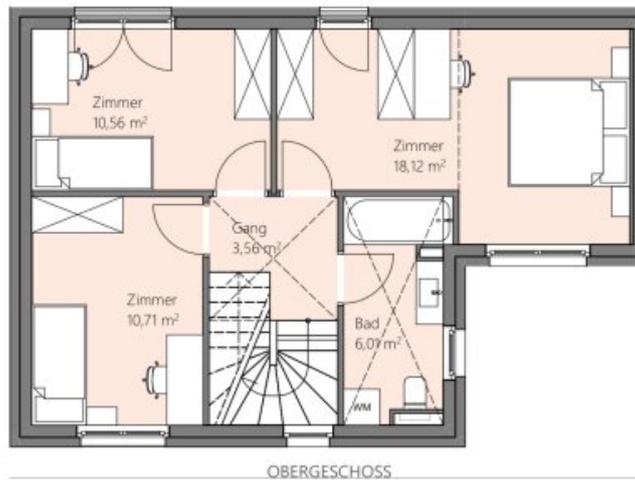
EG Terrasse  
DG Terrasse  
Garten  
Einfahrt / Zugang 1  
Stellplatz 1  
Stellplatz 2

**221,38 m<sup>2</sup>**  
18,39 m<sup>2</sup>  
10,77 m<sup>2</sup>  
127,92 m<sup>2</sup>  
38,07 m<sup>2</sup>  
12,50 m<sup>2</sup>  
13,73 m<sup>2</sup>

**BP**  
BÖHM & PARTNER  
**DI**



Lage



Die dargestellten  
Einrichtungsgegenstände –  
ausgenommen Waschtische, WC's,  
Badewannen, Duschen – dienen nur zur  
Illustration und sind nicht im  
Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung  
der Wohnung kann der Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung entnommen  
werden. Plan- und Koteänderungen  
vorbehalten.

**Verkaufsplan**

2483 Ebreichsdorf - Feldgasse 5,  
Haus 2

**HAUS 2****WNFL: 128,49m<sup>2</sup>**

**Wohnnutzfläche** 119,60 m<sup>2</sup>  
Technikraum 8,89 m<sup>2</sup>  
**128,49 m<sup>2</sup>**

**Zusatz** **221,38 m<sup>2</sup>**  
EG Terrasse 18,39 m<sup>2</sup>  
DG Terrasse 10,77 m<sup>2</sup>  
Garten 127,92 m<sup>2</sup>  
Einfahrt / Zugang 1 38,07 m<sup>2</sup>  
Stellplatz 1 12,50 m<sup>2</sup>  
Stellplatz 2 13,73 m<sup>2</sup>

**BP**  
BÖHM & PARTNER  
**DI**



Lage



Die dargestellten  
Einrichtungsgegenstände –  
ausgenommen Waschtische, WC's,  
Badewannen, Duschen – dienen nur zur  
Illustration und sind nicht im  
Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung  
der Wohnung kann der Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung entnommen  
werden. Plan- und Koteänderungen  
vorbehalten.

**Verkaufsplan**  
2483 Ebreichsdorf - Feldgasse 5,  
Haus 2



## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrer Traumimmobilie in einer äußerst begehrten Lage in Ebreichsdorf!**

Diese exquisite Immobilie besticht nicht nur mit ihrer absoluten Ruhelage, sondern überzeugt mit einem kleinen Bach, direkt am Ende der Sackgasse - Ideal für Naturliebhaber und Familien.

Bei diesem gut durchdachten Projekt, entstehen 2 Doppelhäuser mit insgesamt 4 Einheiten. Als modernes Massivhaus erfüllt es höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Alle Häuser werden mit einer Luft- Wärmepumpe betrieben, die mittels Fußbodenheizung sowohl in allen Räumen für eine wohlige Wärme und höchsten Wohnkomfort sorgt, sowie im Sommer die Funktion der Kühlung mit sich bringt.

Jede Doppelhaushälfte besteht aus: 5 Zimmern, die auf 3 Stockwerke aufgeteilt sind, 2 Bädern, 3 WCs, einem Technikraum, 2 Terrassen, und 2 KFZ-Stellplätzen - ausreichend Platz für Ihre gesamte Familie!

### ***Raumaufteilung:***

Erdgeschoß:

Über das geräumige Vorzimmer gelangt man in die großzügige, offene Wohnküche. Große

Glasfenster sowie die Terrasse sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in den Eigengarten. Der Gartenbereich verfügt über eine gemütliche Terrasse, welche über das Wohnzimmer begehbar ist. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein WC mit Fenster und Handwaschbecken sowie einem Technik-/Abstellraum.

### Obergeschoß

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, sowie ein Badezimmer mit Fenster und einem Waschmaschinenanschluss, welches mit Badewanne, WC, und einem Doppel-Handwaschbecken ausgestattet werden kann.

### Dachgeschoß

Hier befindet sich das große, offene, Loft-artige Zimmer, ein weiteres Badezimmer welches mit WC, ebenerdiger Dusche und Handwaschbecken ausgestattet werden kann, sowie eine weitere Terrasse.

## **HIGHLIGHTS**

Wohnen in absoluter Grünruhelage

Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fach Isolierverglasung - Produkte der Firma Schüco

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wasserspeicher mit Möglichkeit zur Fußbodenkühlung im Sommer und Fußbodenheizung im Winter

Elektrische Außenrollo

Terrasse mit frostsicherem Kemper-Wasseranschluss

inkl. 2 KFZ-Stellplätze am Grundstück

Eigengarten

Ziegelmassivbauweise für ein angenehmes Raumklima

ausgezeichneter Grundriss

Dachterrasse mit herrlicher Aussicht

Die Häuser werden belagsfertig verkauft.

**Nach Wunsch kann gegen einen Aufpreis das Haus auch in schlüsselfertiger Ausführung erworben werden!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap