

## **Wohnungspaket aus 10 Neubauwohnungen mit Terrassen und Gärten**



**Objektnummer: 458**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	896,46 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	10
<b>Stellplätze:</b>	22
<b>Garten:</b>	290,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	3.071.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien

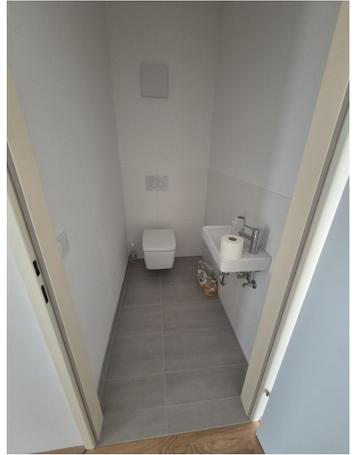
T +43 664 2212 197

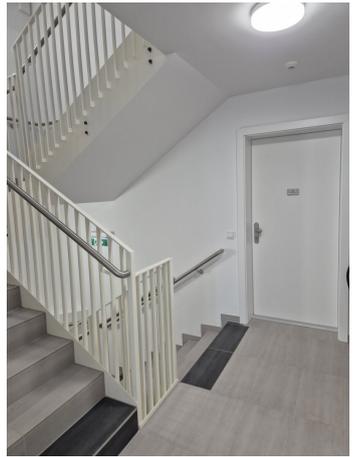
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







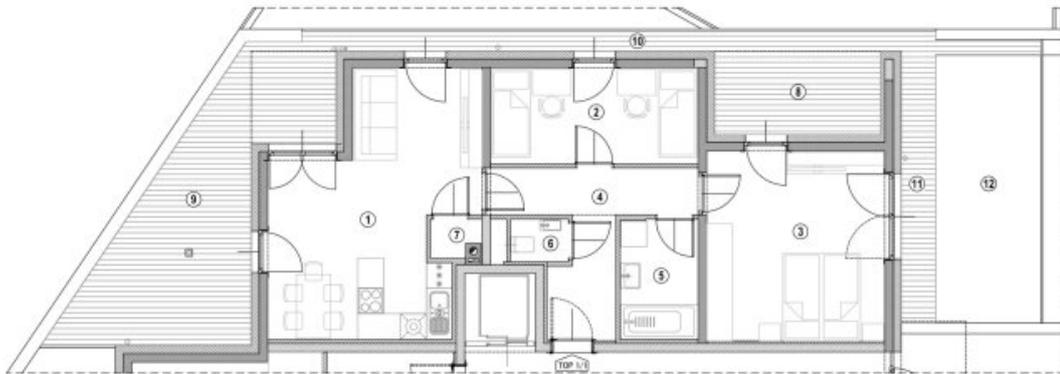




# STIEGE 1 ERDGESCHOSS TOP 1/1

./I.8.a.

①	WOHNKÜCHE	24,86 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	10,94 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	18,47 m <sup>2</sup>
④	FLUR	9,40 m <sup>2</sup>
⑤	BAD	5,12 m <sup>2</sup>
⑥	WC	1,96 m <sup>2</sup>
⑦	ABSTELLRAUM	0,96 m <sup>2</sup>
⑧	LOGGIA	7,57 m <sup>2</sup>
GESAMT		78,68 m <sup>2</sup>
⑨	TERRASSE	22,86 m <sup>2</sup>
⑩	TERRASSE	6,15 m <sup>2</sup>
⑪	TERRASSE	6,38 m <sup>2</sup>
GESAMT		35,39 m <sup>2</sup>
⑫	GARTEN	15,43 m <sup>2</sup>
GESAMT		15,43 m <sup>2</sup>



**A-2482 EBREICHS DORF**  
Vorstadt I 11

PLANSTAND: 02.03.2022

MÖBLIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL |  
0 1 2 3 4 5 METER

Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauherrn sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar

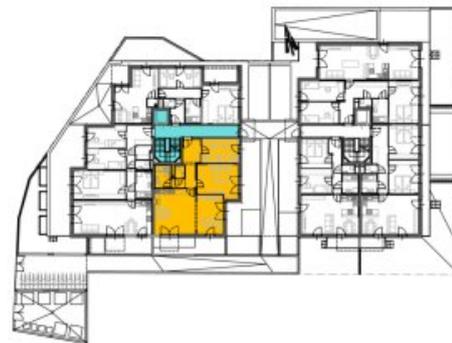
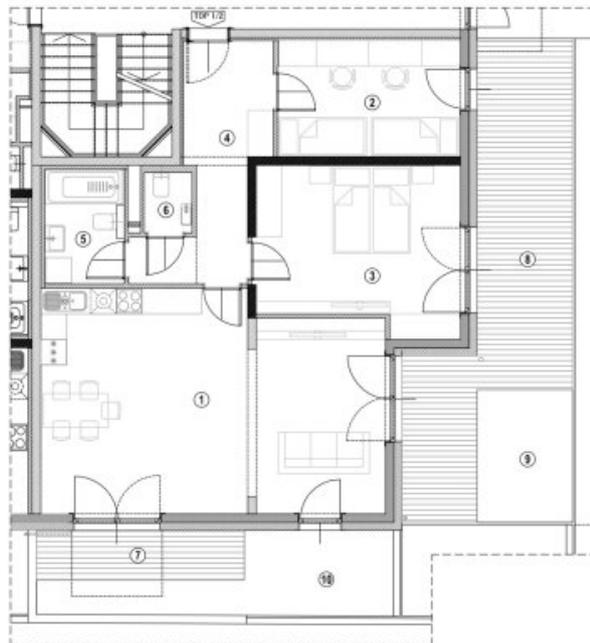
**VF**  
EIN PROJEKT DER  
VMF IMMOBILIEN  
www.vmfimmobilien.at



ARCHITECTEN  
**kunath trenkwalder ZT OG**  
STÄDTLICH | ARCHITECTUR | INTERIÖR | ZWISCHENRÄUM  
www.kunathtrenkwalder.at

# STIEGE 1 ERDGESCHOSS TOP 1/2

①	WOHNKÜCHE	40,09 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	11,65 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	17,61 m <sup>2</sup>
④	FLUR	11,63 m <sup>2</sup>
⑤	BAD	4,65 m <sup>2</sup>
⑥	WC	1,58 m <sup>2</sup>
GESAMT		86,81 m <sup>2</sup>
⑦	TERRASSE	5,67 m <sup>2</sup>
⑧	TERRASSE	25,10 m <sup>2</sup>
GESAMT		30,77 m <sup>2</sup>
⑨	GARTEN	6,93 m <sup>2</sup>
⑩	GARTEN	11,22 m <sup>2</sup>
GESAMT		18,15 m <sup>2</sup>



**A-2482 EBREICHS DORF**  
Vorstadt I 11

PLANSTAND: 02.03.2022

MÖBLIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL  
0 1 2 3 4 5 METER

Technische Änderungen und Abweichungen planischer Art durch den Bauherrn sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar

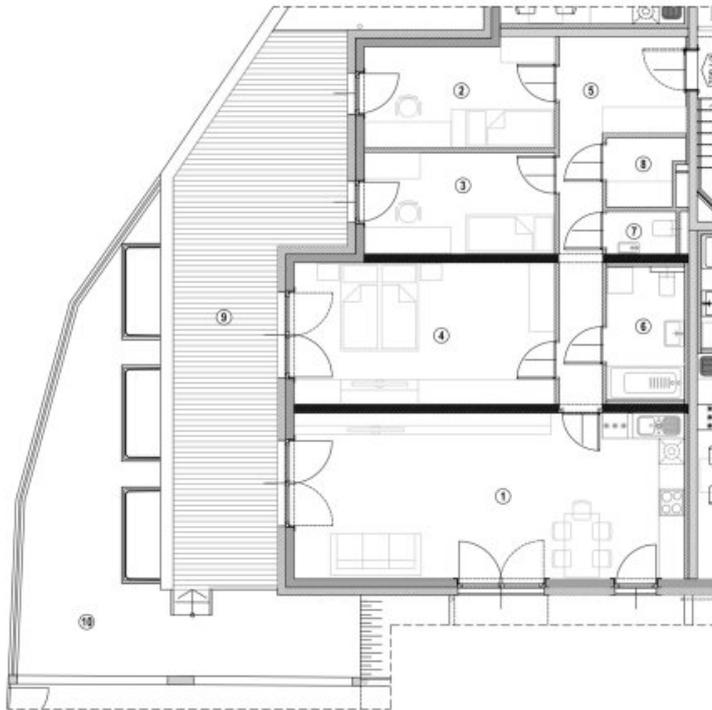
**VF**  
EIN PROJEKT DER  
VMF IMMOBILIEN  
www.vmf-immobilien.at



ARCHITECTEN  
kunath trenkwalder ZT OG  
STÄDTLICH · ARCHITECTUR · UND · BELEBTE · ZWISCHENRÄUME  
www.kunath-trenkwalder.at

# STIEGE 1 ERDGESCHOSS TOP 1/3

①	WOHNKÜCHE	35,44 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	10,92 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	10,59 m <sup>2</sup>
④	ZIMMER	20,24 m <sup>2</sup>
⑤	FLUR	13,13 m <sup>2</sup>
⑥	BAD	5,61 m <sup>2</sup>
⑦	WC	1,64 m <sup>2</sup>
⑧	ABSTELLRAUM	2,67 m <sup>2</sup>
GESAMT		100,24 m <sup>2</sup>
⑨	TERRASSE	36,02 m <sup>2</sup>
GESAMT		36,02 m <sup>2</sup>
⑩	GARTEN	31,81 m <sup>2</sup>
GESAMT		31,81 m <sup>2</sup>



**A-2482 EBREICHSORF**  
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022

MÖBLIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL  
0 1 2 3 4 5 METER

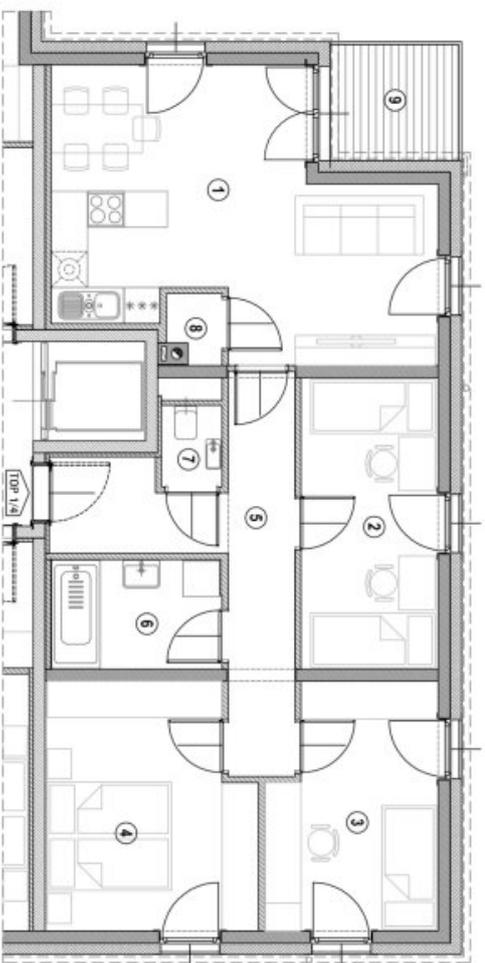
Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauherrn sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar

**VF**  
EIN PROJEKT DER  
VMF IMMOBILIEN  
www.vmf-immobilien.at



ARCHITECTEN  
kunath trenkwalder ZT OG  
STÄDTLICH · BÜRO UND BEBIEGTE ZWISCHENRAUM  
www.kunath-trenkwalder.at

# STIEGE 1 OBERGESCHOSS TOP 1/4



1	WOHNKÜCHE	24,86 m <sup>2</sup>
2	ZIMMER	10,94 m <sup>2</sup>
3	ZIMMER	10,86 m <sup>2</sup>
4	ZIMMER	13,58 m <sup>2</sup>
5	FLUR	11,41 m <sup>2</sup>
6	BAD	5,12 m <sup>2</sup>
7	WC	1,36 m <sup>2</sup>
8	ABSTELLRAUM	0,96 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>79,09 m<sup>2</sup></b>
9	BALKON	4,10 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>4,10 m<sup>2</sup></b>



PLANSTAND: 02.03.2022

Technische Änderungen und Abweichungen gegenüber der Baugenehmigung sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.

MOBLIERUNG KEIN VERTRAGSRESTANDETEIL!  
 0 1 2 3 4 5 METER

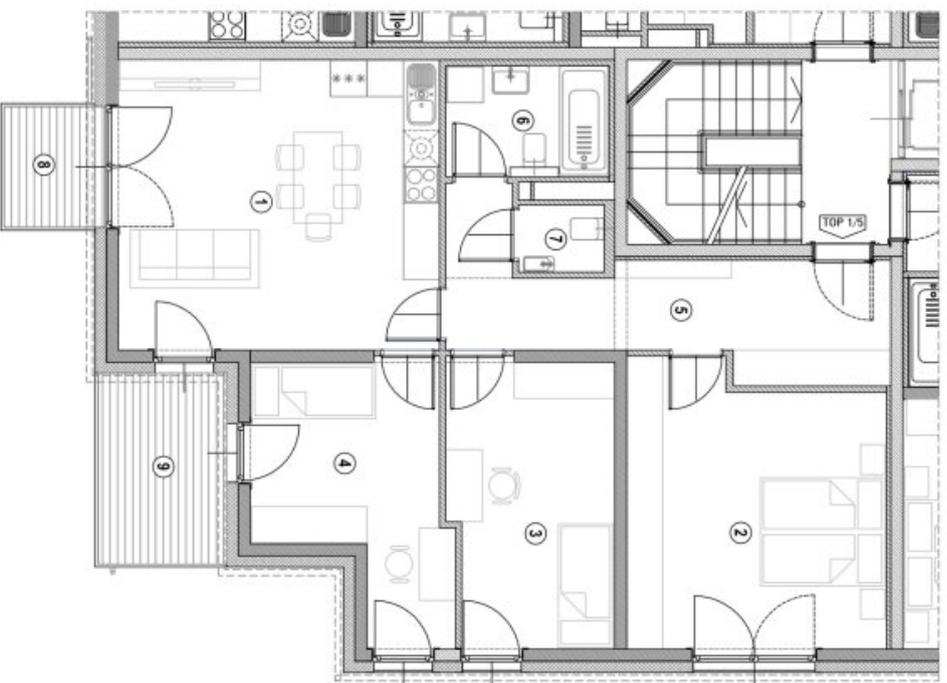
**VF**  
 EIN PROJEKT DER  
 VWF IMMOBILIEN  
 www.vwf-immobilien.at



ARCHITECTEN  
**kunath trenkwalder ZT OG**  
 STAHLICH ERHUTIG UND BECKER ZWITZCHNER  
 wsl.at/digitalarchitektur

**A-2482 EBREICHSODORF**  
 Vorstadt 11

# STIEGE 1 OBERGESCHOSS TOP 1/5



PLANSTAND: 02.03.2022

Technische Änderungen und Abweichungen gegenüber der Bauart sind während der Bauphasenzeit möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.

MOBLIERUNG KEIN VERTRAGSRESTANTEIL!  
0 1 2 3 4 5 METER

1	WOHNKÜCHE	25,53 m <sup>2</sup>
2	ZIMMER	19,25 m <sup>2</sup>
3	ZIMMER	12,72 m <sup>2</sup>
4	ZIMMER	12,05 m <sup>2</sup>
5	FLUR	13,40 m <sup>2</sup>
6	BAD	4,86 m <sup>2</sup>
7	WC	1,58 m <sup>2</sup>
GESAMT		89,39 m <sup>2</sup>
8	TERRASSE	6,72 m <sup>2</sup>
9	BALKON	3,39 m <sup>2</sup>
GESAMT		10,11 m <sup>2</sup>



**A-2482 EBREICHSDORF**  
Vorstadt 11

**VF**  
EIN PROJEKT DER  
VNF IMMOBILIEN  
[www.vnf-immobilien.de](http://www.vnf-immobilien.de)



ARCHITEKTEN  
**kunath trenkwalder ZT OG**  
STARCH ERHARDT UND BECKERT ZWITZCHNER  
[www.starch-erhardt-beckert-zwitschner.de](http://www.starch-erhardt-beckert-zwitschner.de)

# STIEGE 1 OBERGESCHOSS TOP 1/6



MOBLIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL!

0 1 2 3 4 5 METER

**PLANSTAND: 02.03.2022**  
 Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauherrn sind während der Bauphasenzeit möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.

1	WOHNKÜCHE	31,42 m <sup>2</sup>
2	ZIMMER	10,92 m <sup>2</sup>
3	ZIMMER	10,59 m <sup>2</sup>
4	ZIMMER	20,24 m <sup>2</sup>
5	FLUR	13,13 m <sup>2</sup>
6	BAD	5,59 m <sup>2</sup>
7	WC	1,64 m <sup>2</sup>
8	ABSTELLRAUM	2,67 m <sup>2</sup>
9	LOGGIA	4,70 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>100,90 m<sup>2</sup></b>
10	BALKON	3,12 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>3,12 m<sup>2</sup></b>



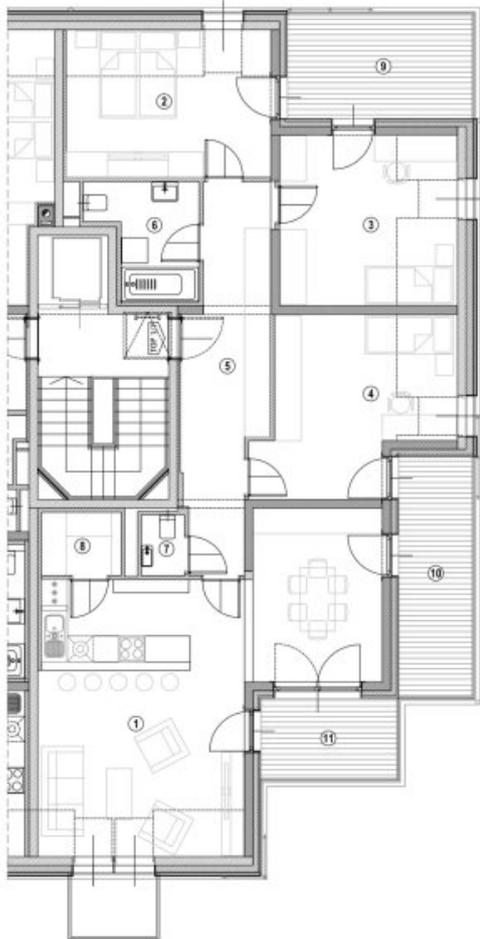
**A-2482 EBREICHSDORF**  
 Vorstadt 11

**VF**  
 EIN PROJEKT DER  
 VNF IMMOBILIEN  
 www.vnfimmobilien.at



ARCHITECTEN  
**kunath trenkwalder ZT OG**  
 STAHLICH ERHUTIG UND BECKER ZIVILINGENIEUR  
 www.kunath-trenkwalder.at

# STIEGE 1 DACHGESCHOSS TOP 1/7



①	WOHNKÜCHE	43,92 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	16,52 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	16,64 m <sup>2</sup>
④	ZIMMER	16,97 m <sup>2</sup>
⑤	FLUR	15,48 m <sup>2</sup>
⑥	BAD + WC	5,96 m <sup>2</sup>
⑦	WC	1,44 m <sup>2</sup>
⑧	ABSTELLRAUM	2,76 m <sup>2</sup>
GESAMT		119,69 m <sup>2</sup>
⑨	TERRASSE	10,45 m <sup>2</sup>
⑩	TERRASSE	9,62 m <sup>2</sup>
⑪	TERRASSE	5,98 m <sup>2</sup>
GESAMT		26,05 m <sup>2</sup>



PLANSTAND: 02.03.2022

MÖBLIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL  
 0 1 2 3 4 5 METER

Technische Änderungen und Abweichungen planischer Art durch den Bauträger sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar

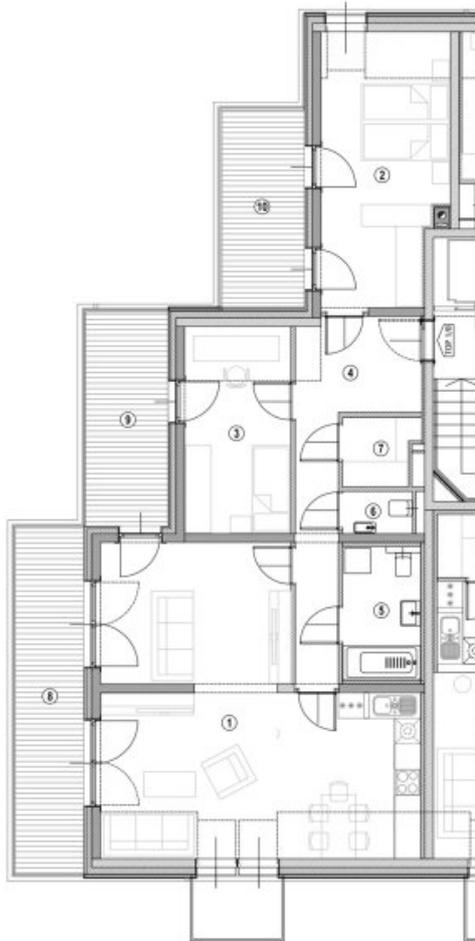
**A-2482 EBREICHS DORF**  
 Vorstadt I 11

**VF**  
 EIN PROJEKT DER  
 VMF IMMOBILIEN  
 www.vmf.at



ARCHITECTEN  
**kunath trenkwalder ZT OG**  
 STÄDTLICH · ARCHITECTUR · UND · BELEBTE · ZWISCHENRAUM  
 www.kunath-trenkwalder.at

# STIEGE 1 DACHGESCHOSS TOP 1/8



①	WOHNKÜCHE	44,66 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	18,13 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	12,07 m <sup>2</sup>
④	FLUR	12,99 m <sup>2</sup>
⑤	BAD + WC	5,59 m <sup>2</sup>
⑥	WC	1,64 m <sup>2</sup>
⑦	ABSTELLRAUM	2,67 m <sup>2</sup>
GESAMT		97,75 m <sup>2</sup>
⑧	TERRASSE	12,90 m <sup>2</sup>
⑨	TERRASSE	9,70 m <sup>2</sup>
⑩	TERRASSE	9,05 m <sup>2</sup>
GESAMT		31,65 m <sup>2</sup>



PLANSTAND: 02.03.2022

MÖBLIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL  
 0 1 2 3 4 5 METER

Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauherrn sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar

**A-2482 EBREICHS DORF**  
 Vorstadt I 11

**VMF**  
 EIN PROJEKT DER  
 VMF IMMOBILIEN  
 www.vmf-immobilien.at

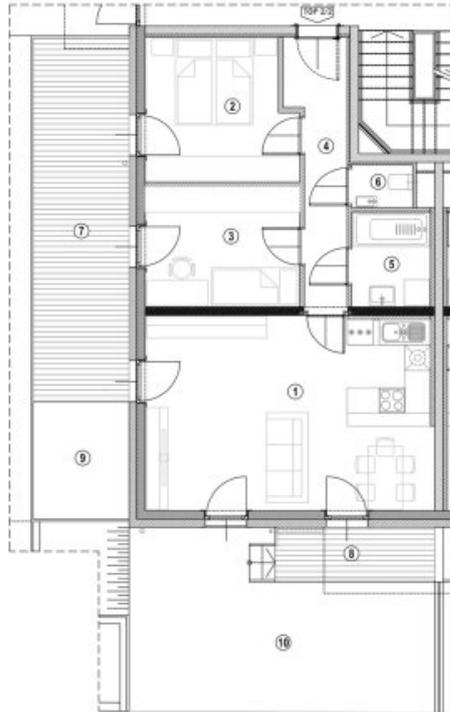


ARCHITECTEN  
**kunath trenkwalder ZT OG**  
 STÄDTLICH · ARCHITECTUR · UND · BELEBTE · ZWISCHENRAUM  
 www.kunath-trenkwalder.at

# STIEGE 2 ERDGESCHOSS TOP 2/2

./l.8.a.

①	WOHNKÜCHE	30,72 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	11,37 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	10,20 m <sup>2</sup>
④	FLUR	7,25 m <sup>2</sup>
⑤	BAD	4,06 m <sup>2</sup>
⑥	WC	1,43 m <sup>2</sup>
GESAMT		65,03 m <sup>2</sup>
⑦	TERRASSE	18,05 m <sup>2</sup>
⑧	TERRASSE	4,53 m <sup>2</sup>
GESAMT		23,58 m <sup>2</sup>
⑨	GARTEN	6,14 m <sup>2</sup>
⑩	GARTEN	25,48 m <sup>2</sup>
GESAMT		31,62 m <sup>2</sup>



**A-2482 EBREICHS DORF**  
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022

MÖBLIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL  
0 1 2 3 4 5 METER

Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauherrn sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar.

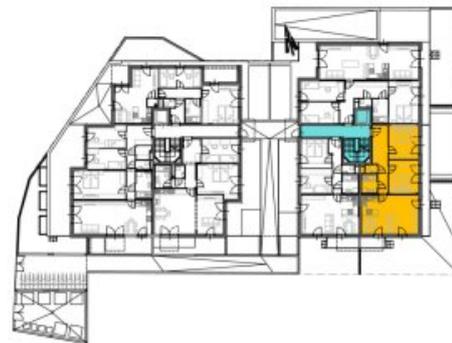
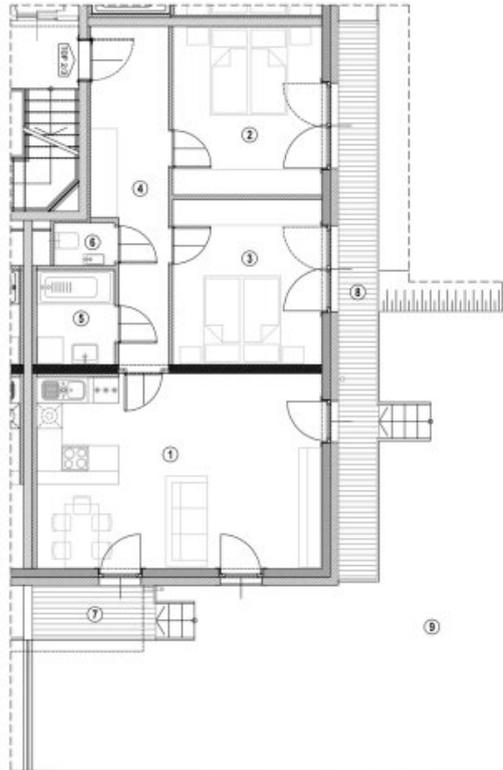
**VF**  
EIN PROJEKT DER  
VMF IMMOBILIEN  
www.vmf-immobilien.at



ARCHITECTEN  
kunath trenkwalder ZT OG  
STÄDTLICH · ARCHITECTUR · UND · BELEBTE · ZIVILTECHNIKER  
www.kunath-trenkwalder.at

## STIEGE 2 ERDGESCHOSS TOP 2/3

①	WOHNKÜCHE	30,29 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	13,75 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	13,46 m <sup>2</sup>
④	FLUR	12,20 m <sup>2</sup>
⑤	BAD	4,06 m <sup>2</sup>
⑥	WC	1,41 m <sup>2</sup>
GESAMT		75,17 m <sup>2</sup>
⑦	TERRASSE	3,55 m <sup>2</sup>
⑧	TERRASSE	11,70 m <sup>2</sup>
GESAMT		15,25 m <sup>2</sup>
⑨	GARTEN	65,56 m <sup>2</sup>
GESAMT		65,56 m <sup>2</sup>



**A-2482 EBREICHS DORF**  
Vorstadt I 11

PLANSTAND: 02.03.2022

MÖBLIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL |  
0 1 2 3 4 5 METER

Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauherrn sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar.

**VF**  
EIN PROJEKT DER  
VMF IMMOBILIEN  
www.vmf-immobilien.at



ARCHITECTEN  
kunath trenkwalder ZT OG  
STÄDTLICH · BÜRO UND BEBIEGTE ZWISCHENRAUM  
www.kunath-trenkwalder.at

# Objektbeschreibung

**Bitte nur schriftliche Anfragen per E-Mail.**

**Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Wohnadresse bzw. Firmenadresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeitet.**

**Bei Finanzierungsfragen berät Sie unser Finanzierungsberater sehr gerne! Es werden nur verbindliche Kaufangebote mit Finanzierungsnachweis akzeptiert.**

Zur Veräußerung gelangen 10 Neubauwohnungen mit jeweils 3 bis 4 Zimmer, Baujahr 2022. Die Einheiten verfügen über Terrassen/Balkone und auch über Gärten im Erdgeschoss.

22 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage werden mit dem Wohnungspaket verkauft und sind im Kaufpreis enthalten.

Die 10 Wohnungen sind bestandsfrei.

Wohnungseigentum wurde begründet, das Gebäude ist als neuwertig zu bezeichnen.

Die Ausführung erfolgte barrierefrei mit Personenliften, Gebäude und die einzelnen Wohnungen wurden hochwertig ausgestattet, die vorliegende BAB kann konkreten Interessenten gerne übermittelt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap