

**65m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> große Neubauwohnungen mit Terrassen  
und Gärten ab 223.950 Euro**



**Objektnummer: 460**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	223.950,00 €

## Ihr Ansprechpartner



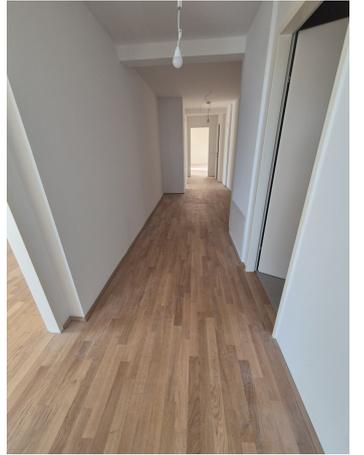
### **Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien

T +43 664 2212 197

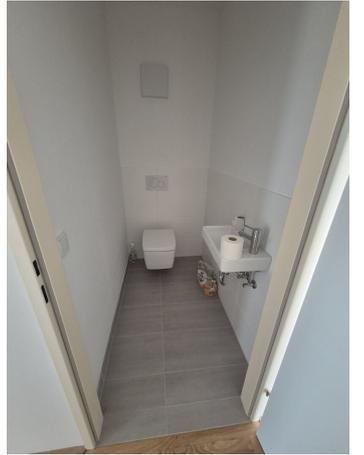
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











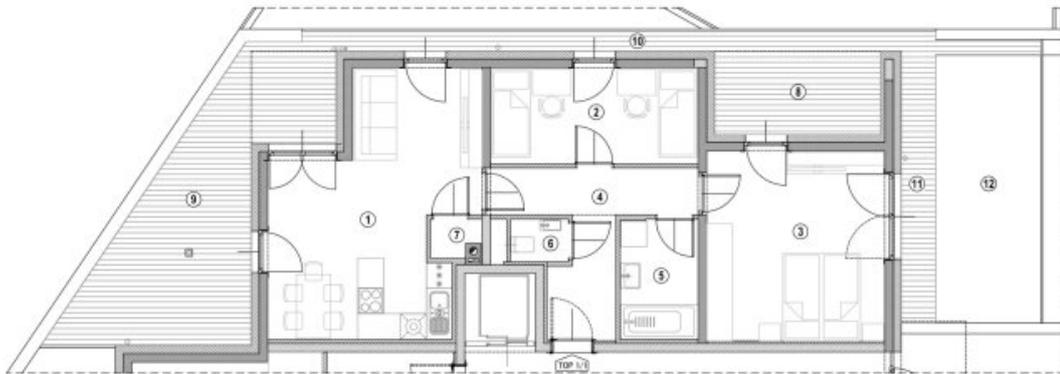




# STIEGE 1 ERDGESCHOSS TOP 1/1

./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	1,36 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 Bauträger sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar

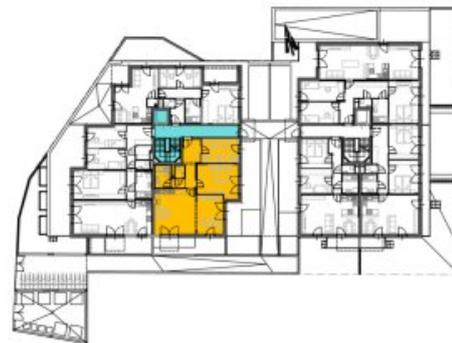
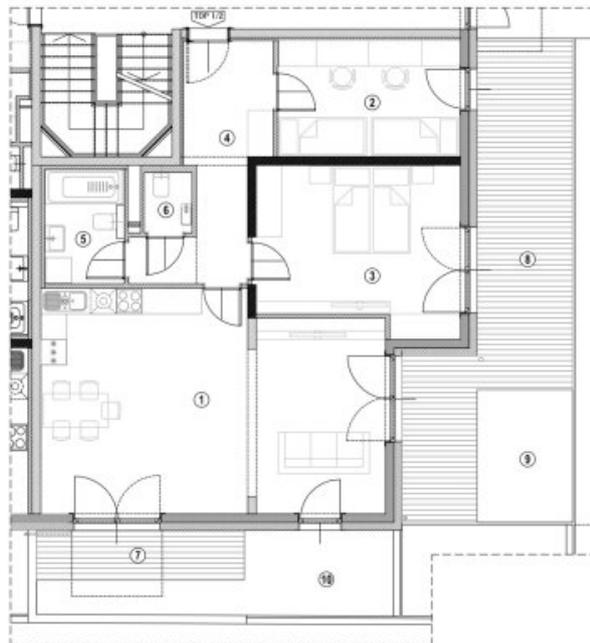
**VF**  
EIN PROJEKT DER  
VMF IMMOBILIEN  
www.vmfimmobilien.at



ARCHITECTEN  
**kunath trenkwalder ZT OG**  
STÄDTLICH | BÜRO | UND | REGIONAL | ZIVILTECHNIKER  
www.kunath-trenkwalder.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 planlicher Art durch den Bauträger sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar

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



ARCHITECTEN  
kunath trenkwalder ZT OG  
STÄDTLICH · ARCHITECTUR · UND · BELEBTE · ZWISCHENRÄUME  
www.zt-architekten.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 EBREICHS DORF**  
Vorstadt I 11

PLANSTAND: 02.03.2022

MÖBLIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL  
0 1 2 3 4 5 METER

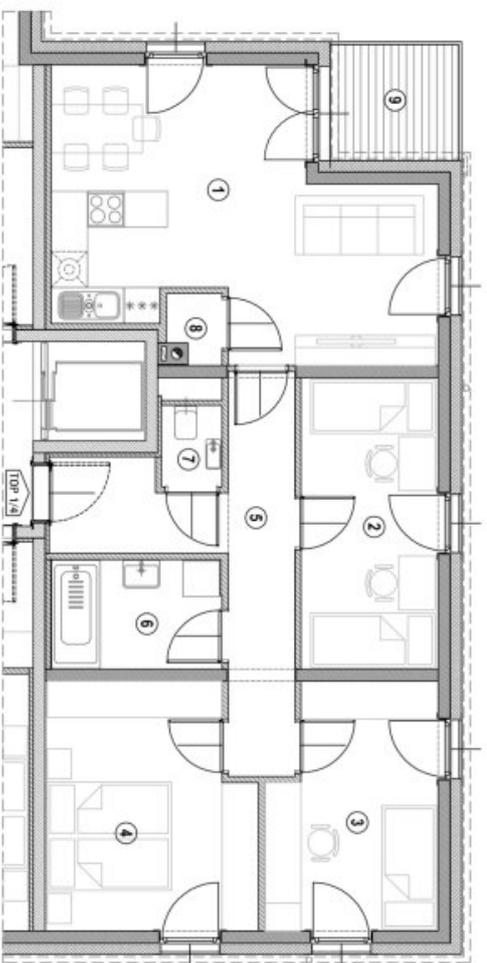
Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauherrn sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar

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



ARCHITECTEN  
kunath trenkwalder ZT OG  
STÄDTLICH · ARCHITECTUR · UND · BELEBTE · ZWISCHENRÄUME  
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

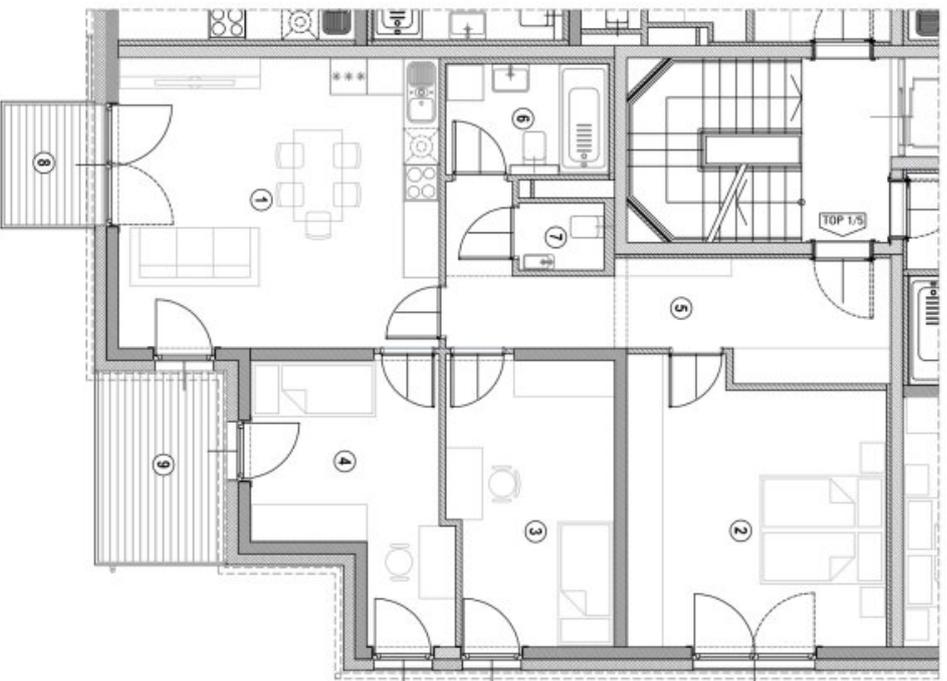
**VF**  
 EIN PROJEKT DER  
 VWF IMMOBILIEN  
www.vwf-immobilien.at



ARCHITECTEN  
**kunath trenkwalder ZT OG**  
STÄDTLICH ERLEBTE UND BEWEGTE ZWISCHEN  
 www.kunath-trenkwalder.at

**A-2482 EBREICHSDORF**  
 Vorstadt 11

# STIEGE 1 OBERGESCHOSS TOP 1/5



PLANSTAND: 02.03.2022

MOBLIERUNG KEIN VERTRAGSRESTANTEIL!  
 Technische Änderungen und Abweichungen jenseits der Baugrenze sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.



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.at



ARCHITEKTEN  
**Starch Erhardt und Becker ZWITZCHNER**  
 kunath trenkwalder ZT OG  
 www.kunath-trenkwalder-zt.at

# STIEGE 1 OBERGESCHOSS TOP 1/6



PLANSTAND: 02.03.2022

Technische Änderungen und Abweichungen gegenüber Art durch den Baufrüher sind während der Bauphasenarbeit möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.

MOBLIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL.  
0 1 2 3 4 5 METER

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>
	GESAMT	100,90 m <sup>2</sup>
10	BALKON	3,12 m <sup>2</sup>
	GESAMT	3,12 m <sup>2</sup>



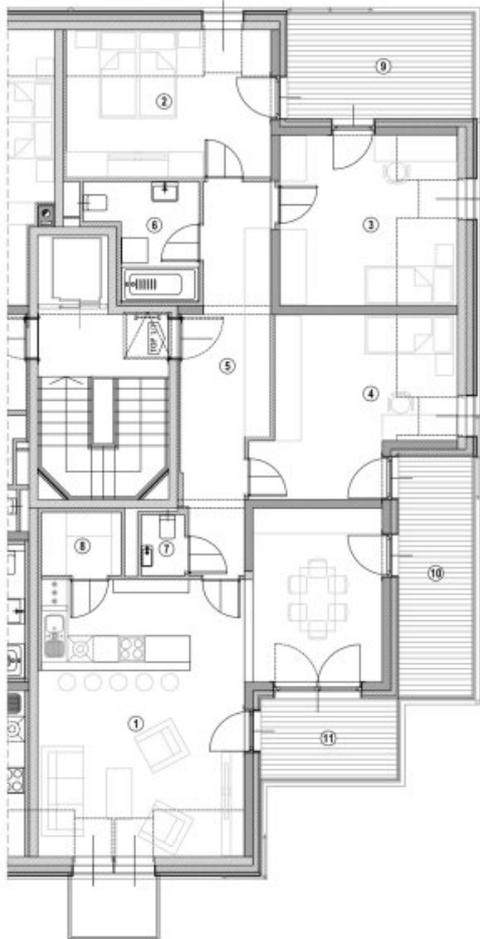
**A-2482 EBREICHSDORF**  
Vorstadt 11

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



ARCHITECTEN  
kunath trenkwalder ZT OG  
STATISCH ERGÄNZE UND BEWEIETE ZUSATZKENNER  
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

**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 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.at

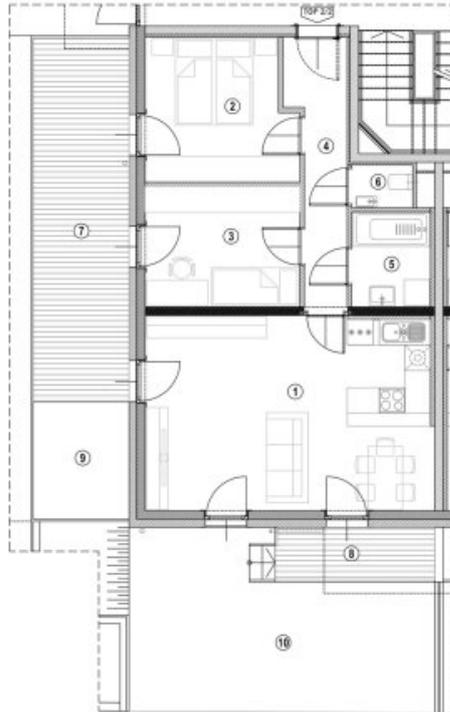


ARCHITECTEN  
**kunath trenkwalder ZT OG**  
 STÄDTLICH · ARCHITECTUR · UND · BELEBTE · ZWISCHENRAUM  
 www.kunath-trenkwalder.at

# 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.

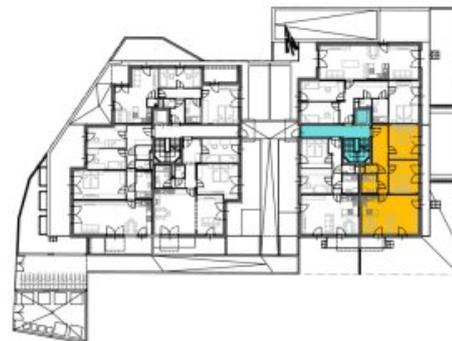
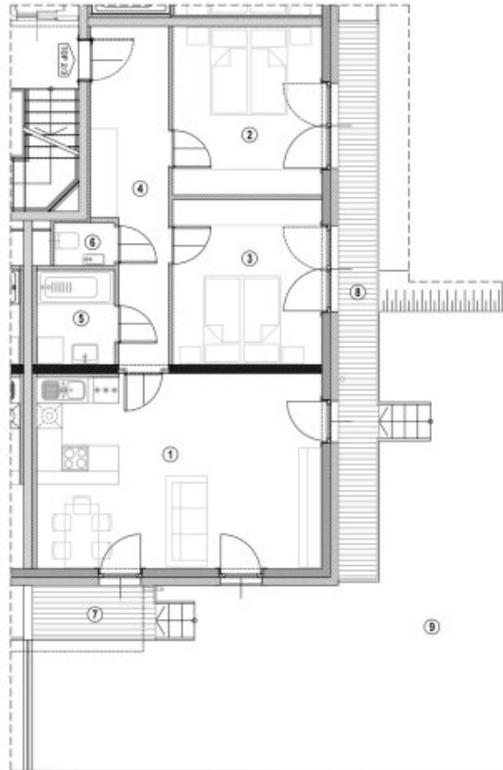
**VF**  
EIN PROJEKT DER  
VMF IMMOBILIEN  
www.vmf-immobilien.at



ARCHITECTEN  
kunath trenkwalder ZT OG  
STÄDTLICH · ARCHITECTUR · UND · BELEBTE · ZWISCHENRAUM  
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 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 · BÜRO UND REGIONAL · 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 insgesamt 10 Neubauwohnungen mit jeweils 3 bis 4 Zimmer mit 65 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Größe, Baujahr 2022. Die Einheiten verfügen über Terrassen, Balkone und im Erdgeschoss auch über Gärten.

22 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage können mit erworben werden.

Die Verkaufspreise der einzelnen Tops starten bei 223.950 Euro.

Die 10 Wohnungen sind bestandsfrei und einzugsbereit für die neuen Eigentümer.

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 und weitere Informationen können konkreten Interessenten gerne übermittelt werden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap