

Eigentumswohnung mit viel Charme und Geschichte



Objektnummer: 5324/2711

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	255,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2
2500 Baden

T +43 664 137 97 00



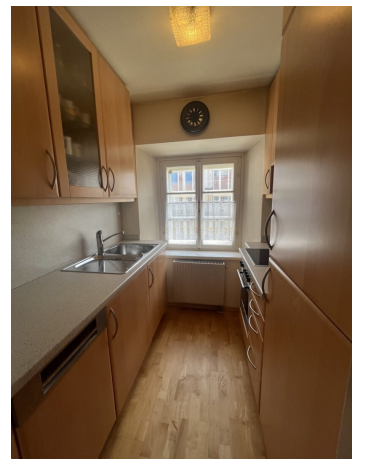
 A photograph of a modern living room interior. It features a grey sectional sofa, a black armchair, and a white fireplace. The floor is light wood. Large windows are on the right side. The image is part of a promotional banner for Haberkorn Immobilien.

HABERKORN
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at

f i in





HABERKORN IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

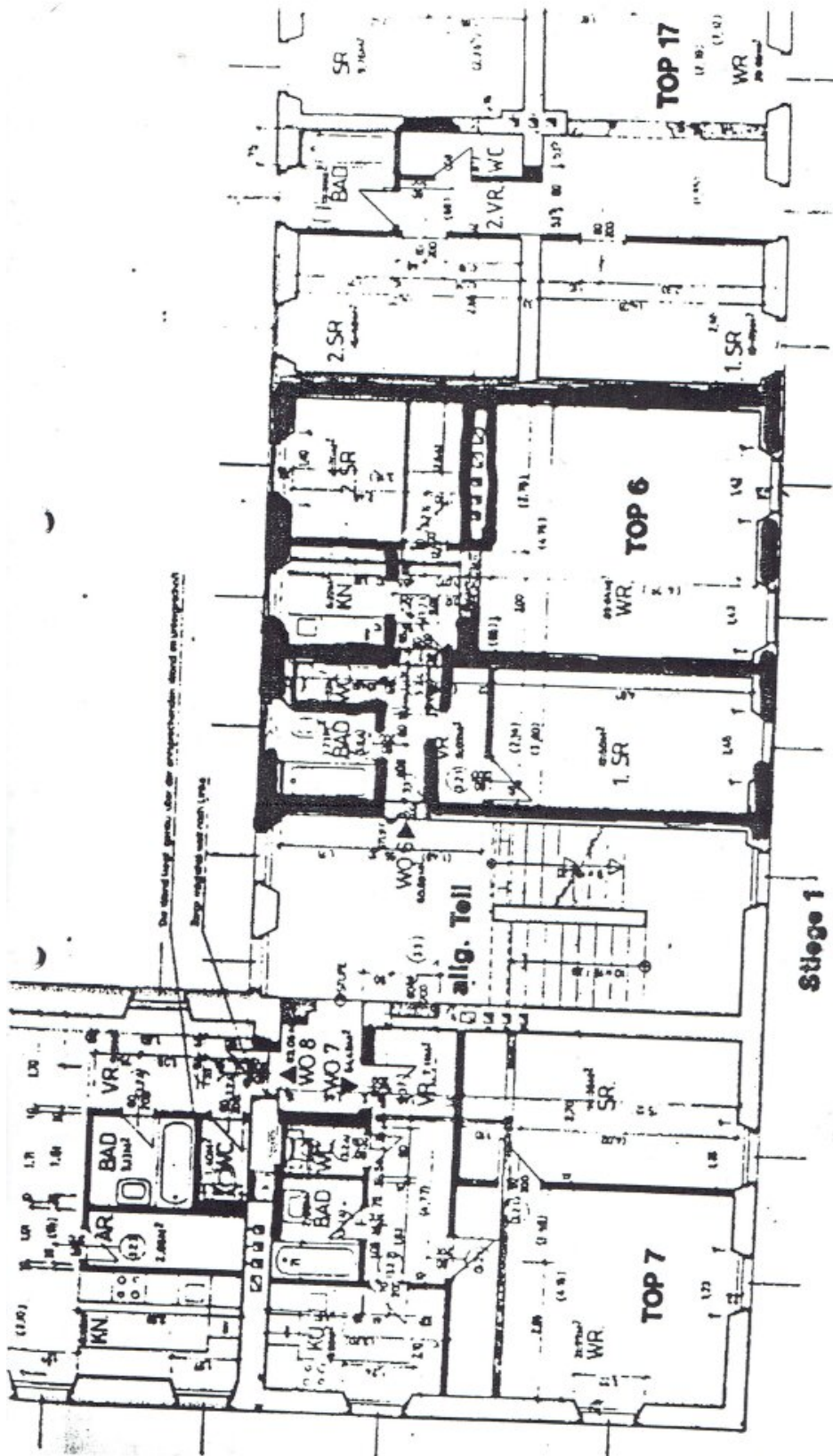
**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**







Objektbeschreibung

Toplage # Perfekte Infrastruktur # Wien-Nähe

Ganz in der Nähe des Schlosses Ebreichsdorf befindet sich die ehemalige *Lang'sche Kattunfabrik* bzw. das ehemalige *Bürgerversorgungshaus*, heute auch bekannt als *Thorntonhaus*.

Das historische Gebäude (im Jahr 1754 als Tuch- und Färbemanufaktur errichtet) hat im Lauf der Zeit seine Bestimmung mehrfach geändert: Einst war es eine Textilfabrik, beherbergte dann eine Weberei und wurde zwischenzeitlich sogar als Volksschule genutzt. Nach und nach wurde es zu einem Wohngebäude umgestaltet.

Hier - im ersten Stock des historischen in Ziegelmassivbaues - wartet eine **knapp 60m² große Wohnung (3 Zimmer samt Nebenräumen)** auf ihre/n neuen BewohnerInnen.

Sie verfügt über folgende Räumlichkeiten, die **alle zentral begehbar** sind:

Ein Vorzimmer:

Mäntel, Jacken, Schuhe, Schirme ... für all diese Sachen ist Platz in der **Garderobe**, die aus einem Hochschrank, einer Kommode und einer kleinen Sitzbank mit integriertem Stauraum sowie Garderobenhaken an der gegenüberliegenden Wand besteht.

Ein Wohnzimmer:

Ins **großzügig bemessene Wohnzimmer** passt mit Leichtigkeit ein gemütliches Ecksofa ebenso wie ein großer Wandschrank mit reichlich Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

Die beiden Fenster lassen viel **Tageslicht** herein und geben gleichzeitig den **Blick ins Grüne** des Gemeinschaftsgartens frei.

Ein Schlafzimmer:

Dieser Raum hat ebenfalls ein **Fenster** und bietet auf der einen Seite ausreichend Platz für ein Doppelbett, auf der anderen kann ein Schrank, der über die gesamte Länge des Raumes reicht, aufgestellt werden.

Ein weiteres Zimmer:

Dieses wurde zuletzt als **Esszimmer** genutzt. Ein Esstisch mit Platz für 6 Personen sowie ein Wandschrank zur Aufbewahrung von Essgeschirr und anderen Utensilien sind hier untergebracht.

Entscheiden Sie selbst, wie Sie den Raum nutzen möchten: ob z.B.: als **Kinder- oder Gästezimmer** oder doch lieber als **Home-Office**?

Eine Küche:

Die in wohnlicher Holzoptik gehaltene **Einbauküche** ist **voll ausgestattet**: mit **Kühl- und Gefrierschrank, Einbauherd und -backofen**, dazu mit **Geschirrspüler** und einer **großzügigen Doppelabwasch**, zudem ist hier auch die **Waschmaschine** angeschlossen. Dank des Fensters fällt **viel Licht** herein und auch Kochgerüche können schnell abziehen.

Ein Tageslicht-Badezimmer:

Das Badezimmer wurde **rundum verflies**, verfügt über ein **Waschbecken mitsamt Unterschrank** und eine **Badewanne**. Durch das große **Fenster** kann der Raum gut belüftet werden.

Die **Toilette** ist getrennt und gleich linkerhand neben der Eingangstüre begehbar.

Mit Ausnahme von Bad und WC wurde überall **Parkettboden** verlegt, welcher der Wohnung eine **gemütliche Atmosphäre** verleiht.

Die **Beheizung** erfolgt mittels **Gasetagenheizung** und Radiatoren in den Räumen.

Praktischerweise steht ein **PKW-Stellplatz** für Sie im Innenhof zur Benützung bereit.

Zur Lage:

Ebreichsdorf:

Die Stadtgemeinde liegt südlich von Wien im Verwaltungsbezirk Baden (Nö) inmitten des Wiener Beckens, im so genannten Steinfeld. Durch Ebreichsdorf fließen die Piesting und die Fischa, und auch der *Kalte Gang* entspringt hier. Zu den Nachbargemeinden zählen Himberg, Moosbrunn, Mitterndorf a. d. Fischa, Reisenberg, Seibersdorf, Pottendorf, Oberwaltersdorf und Trumau.

Mit Stand 1. Jänner 2025 hat Ebreichsdorf 12.003 Einwohner.

Rundum wohlfühlen dank Top-Infrastruktur

Ebreichsdorf verfügt über eine eigene **hervorragende Infrastruktur** – so gibt es **zahlreiche Nahversorger, Schulen und Kindergärten** und auch **medizinisch** ist man hier **optimal versorgt**. Von der Liegenschaft aus erreichen Sie sehr viel auch **fußläufig**.

Auch die **Bundeshauptstadt Wien** ist von hier aus sowohl mit dem Auto als auch mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** in **kurzer Zeit** (ca. 30 min.) erreichbar.

Sie suchen **Erholung**?

Dafür müssen Sie keineswegs weit weg: In Ebreichsdorf finden Sie eine Vielzahl an **Parks, Gärten** und **Erholungsgebieten**, die zum Entspannen einladen.

Sie sind lieber sportlich **aktiv**?

Auch kein Problem: Auf unzähligen **Rad- und Wanderwegen** bewegen Sie sich durch die herrliche **Natur in der Umgebung**. Wer genug Frischluft geatmet hat, kehrt bei einem der **beliebten Heurigen** in und um Ebreichsdorf ein und genießt die **lokale Gastronomie**.

Ihnen steht der Sinn mehr nach **Kultur**?

Dann dürften Sie die **zahlreichen Sehenswürdigkeiten** des Ortes interessieren: **Kirchen** und **Schlösser**, das **Glas- und das Heimatmuseum** oder könnte die **Schnapsbrennerei** etwas für Sie sein?

Und wer gerne **Veranstaltungen** besucht, für den gibt es ganze Jahr über reichlich Abwechslung wie:

Das Ferienspiel, Lesungen, Monatsmarkt, Silent Cinema, Magna Racino, u. v. m.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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 <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap