

## **Moderner Neubau in Top Lage!**



Ansicht außen

**Objektnummer: 202/08127**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Gesamtmiete</b>	1.495,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.164,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,50 €
<b>USt.:</b>	135,95 €

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

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

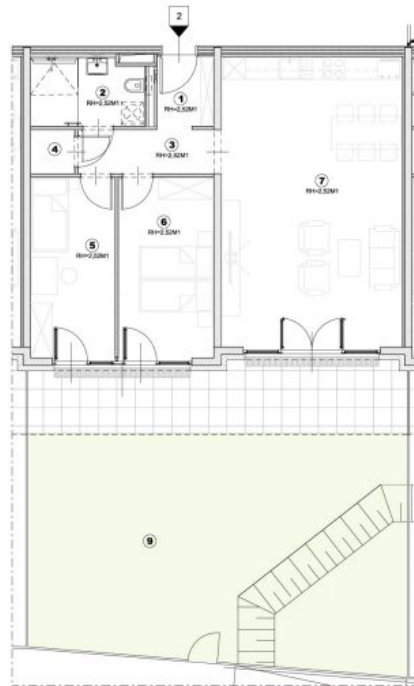




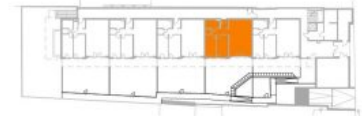




## ERDGESCHOSS TOP 2



1	VORRAUM	3,03 m <sup>2</sup>
2	BAD / WC	5,62 m <sup>2</sup>
3	GANG	4,40 m <sup>2</sup>
4	AR	1,41 m <sup>2</sup>
5	ZIMMER	11,45 m <sup>2</sup>
6	ZIMMER	12,97 m <sup>2</sup>
7	WOHNKÜCHE	39,32 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>78,20 m<sup>2</sup></b>
8	LOGGIA	20,26 m <sup>2</sup>
9	GARTEN	64,48 m <sup>2</sup>



### A-2483 EBREICHS DORF HAUPTPLATZ 16

MÖBELIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL !

0 1 2 3 4 5 METER

PLANSTAND: 18.11.2025

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



ARCHITECTEN

kunath trenkwalder ZT OG

STÄDTLICH BEFUGTE UND BEDECKTE ZUSCHÜTZER

[www.kunathtrenkwalder.at](http://www.kunathtrenkwalder.at)



## Objektbeschreibung

### Moderner Neubau in Top Lage!

#### PROJEKT

In einer exklusiven Wohnanlage entstehen insgesamt **24 hochwertig ausgestattete Wohnungen** – in einem architektonisch ansprechenden Gebäude mit vier Obergeschossen und Unterkellerung.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen **ca. 67,83 m<sup>2</sup> und 123,69 m<sup>2</sup>** und bieten großzügige Loggien oder Balkone mit schönem Grünblick – einige Einheiten auch mit Terrasse oder kleinem Gartenanteil.

Für den ruhenden Verkehr stehen insgesamt **42 Stellplätze in der hauseigenen Garage** zur Verfügung.

#### LAGE

Die Liegenschaft befindet sich **am Hauptplatz 16 in Ebreichsdorf** und überzeugt durch ihre hervorragende Lage, die urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen vereint. In unmittelbarer Umgebung stehen vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Die gelungene Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld macht diese Immobilie besonders attraktiv.

#### AUSSTATTUNG

- Vielseitiges Angebot an Wohnungstypen
- Freiflächen für jede Wohnung
- **Küchen sind vollausgestattet**
- Großformatfliesen in Badezimmer/WC mit moderner Sanitärausstattung
- Echtholz-Parkett
- Fußbodenheizung
- **Klimaanlagen im DG**
- elektrische Außenjalousien

#### RAUMAUFTEILUNGEN

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen **ca. 67,83 m<sup>2</sup> und 123,69 m<sup>2</sup>** und bieten großzügige Loggien oder Balkone mit schönem Grünblick – einige Einheiten auch mit Terrasse oder kleinem Gartenanteil.

Es besteht die Möglichkeit Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage anzumieten.

Zusätzlich wird dem Mieter auch **ein Kellerabteil** zur präkaristischen Nutzung zur Verfügung gestellt.

#### BEHEIZUNG:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnhausanlage erfolgt mittels

**Luft-Wasser Wärmepumpe.**

(das Heizkostenkonto wird mit 0,50€/m<sup>2</sup> angesetzt)



#### NEBENKOSTEN:

Die **Kaution** in Höhe von **3 Bruttomonatsmieten** muss spätestens bei Vertragsunterzeichnung erlegt werden.

#### VERTRAGSKONDITIONEN:

Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 5 Jahren befristet**. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

#### PARKPLÄTZE

In der hauseigenen **Tiefgarage stehen insgesamt 42 Stellplätze** zur Verfügung welche separat angemietet werden können. Kosten monatlich: 55,00 € zzgl. Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer

#### FERTIGSTELLUNG

Die Wohnungen werden **im Dezember 2025** fertiggestellt werden.

#### BESICHTIGUNG

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

#### ENERGIEKENNZAHL

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl B-A bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 28,48 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,68.

#### Hinweis auf Naheverhältnis

Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

#### OBJEKTNUMMER **8109**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf

unserer Homepage.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.