

**Perfekte Kapitalanlage mit Weitblick:
Luxus-Maisonette-Wohnung mit 65 m² Dachterrasse und
Kfz-Stellplatz in Ebreichsdorf zu kaufen!**



DAN-Küche mit Theke

Objektnummer: 3860_84

Eine Immobilie von RE/MAX Next

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	ca. 2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,15 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	384.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

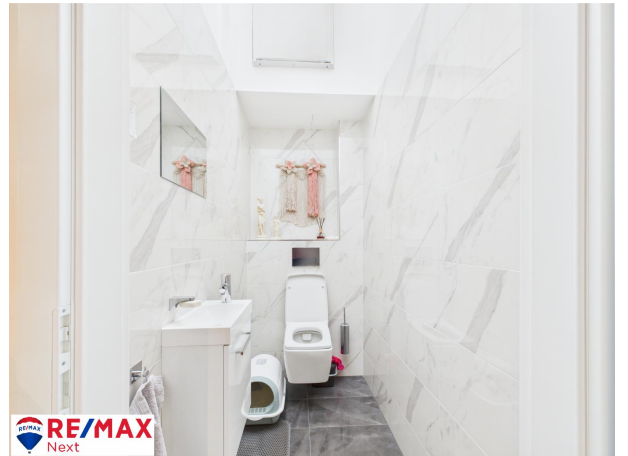


Dkff. (Uni) Violeta Schönhart

RE/MAX Next
Marktplatz 14/2/EG02
2486 Pottendorf







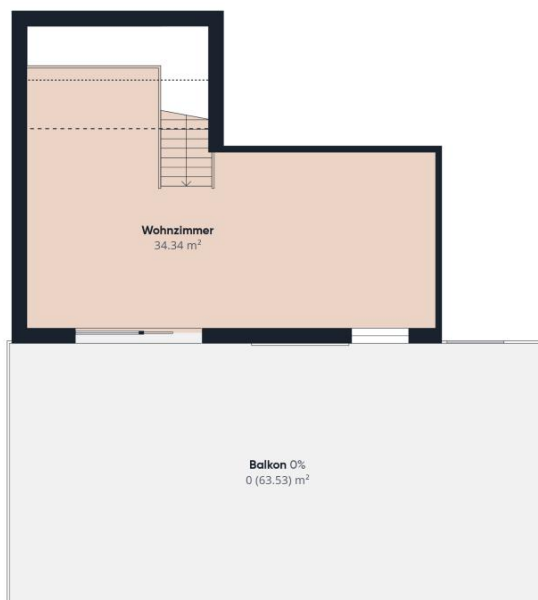








Stock 0



Stock 1

Wohnfläche⁽¹⁾
110.9 m²

Nutzbare Fläche⁽²⁾
63.53 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

(2) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit:

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche.

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung verbindet Großzügigkeit mit Rendite: Auf zwei Ebenen und ca. 109 m² Wohnfläche erwartet Sie ein helles, modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und einem echten Highlight – der ca. 65 m² großen Dachterrasse mit Fernblick.

Die offene Raumgestaltung, große Fensterfronten und stilvolle Materialien schaffen ein exklusives Wohnambiente. Die Immobilie befindet sich in einem im Jahr 2020 errichteten Mehrparteienhaus in einer Wohnstraße mit sehr guter Infrastruktur in Ebreichsdorf.

Ein Investment, das sich lohnt: Die Wohnung wird vermietet verkauft und ermöglicht eine Selbstfinanzierung über die laufenden Mieteinnahmen – eine seltene Gelegenheit in diesem Segment!

DETAILS AUF EINEN BLICK

- Wohnfläche: ca. 109 m² purer Luxus, verteilt auf 2 Etagen für ein großzügiges Wohngefühl
- Hochmoderne DAN-Küche mit Theke, die Design und Funktionalität perfekt vereint
- Helles und geräumiges Schlafzimmer mit einem separaten Ankleideraum
- Modernes Bad mit Badewanne und Dusche für alle Ansprüche
- Abstell-/Waschraum
- Separates WC für mehr Privatsphäre
- Traumhafte Dachterrasse mit beeindruckenden 64,58 m² und unverbautem Blick über Ebreichsdorf - ideal zum Entspannen, Sonnenbaden oder für gesellige Abende
- Neubau: das Gebäude wurde im Jahr 2020 in Ziegelmassiv-Bauweise und Stahlbeton errichtet
- Exzellente Energieeffizienz: A -Werte
- Heizung: Eine moderne Fußbodenheizung samt Kühlfunktion mit einer zentralen Wasserwärmepumpe garantiert Wohlfühltemperaturen das ganze Jahr
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung - Ihre Vorteile :
 - * niedrige Heizkosten,
 - * beste Energiekennzahlen,
 - * gesundes Raumklima,
 - * ständig gefilterte Frischluft - die perfekte Kombination aus Komfort und Nachhaltigkeit
- Klimaanlage: Insgesamt 3 Klimageräte - im Badezimmer, im Schlafzimmer und im Dachgeschoss
- Eigener Kfz-Stellplatz vor dem Wohnhaus
- Eigener Keller
- Zentrale, dennoch ruhige Lage in Ebreichsdorf mit guter Anbindung an Infrastruktur und Verkehr

INVESTITIONS- UND NUTZUNGSVORTEILE

- Sofortige Mieteinnahmen: Die Wohnung wird mit einem unbefristeten Mietverhältnis übergeben. Die Mieterin ist 71 Jahre alt und bezahlt € 1.200 netto Miete zzgl. Betriebskosten

pro Monat (= € 14.400 Ertrag p.a.)

- Flexibilität: Ideal für Investoren, die jetzt profitieren möchten, oder für zukünftige Eigennutzer, die später diese traumhafte Immobilie selbst bewohnen wollen
- Attraktive Lage: Ebreichsdorf ist eine gefragte Wohngegend mit wachsendem Potenzial
- Hohe Nachfrage: Moderne Ausstattung, großzügige Dachterrasse und luftiges Ambiente durch die offene Raumgestaltung machen die Immobilie besonders attraktiv für Mieter und Eigentümer mit hohen Ansprüchen
- Langfristige Wertsteigerung: Hochwertige Bauweise, exklusive Ausstattung und die begehrte Lage in Ebreichsdorf bieten Potenzial für Wertsteigerung und Lebensqualität

FAZIT

Investition, die sich rechnet – und begeistert.

Ob zur reinen Kapitalanlage oder als spätere Eigennutzung mit Renditevorteil: Diese Maisonette-Wohnung ist ein echtes Schmuckstück mit großem Potenzial.

Neugierig geworden? Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Angebot!

LAGE & ENTFERNUNGEN

Ebreichsdorf ist eine ca. 30 km südlich von Wien gelegene Stadtgemeinde mit 11.978 Einwohnern im Bezirk Baden im Industrieviertel Niederösterreichs und ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Das Gemeindegebiet umfasst vier Ortschaften: Ebreichsdorf, Weigelsdorf, Unterwaltersdorf und Schranawand. In der Gemeinde gibt es sechs Kindergärten, zwei Krabbelstuben, drei Volksschulen, eine Neue Mittelschule, das Don Bosco Gymnasium Unterwaltersdorf sowie eine private Schule nach Montessori. Besonders bekannt wurde Ebreichsdorf durch das Pferdesportzentrum und Pferderennbahn Magna Racino. Die schönen Kinderspielflächen, Sportmöglichkeiten, die Musikschule und ein aktives Vereinsleben machen Ebreichsdorf zu einer lebenswerten Stadt. Einkaufszentrum, Lebensmittelgeschäfte, Apotheke, Ärzte, Drogerie, viele Klein- und Mittelbetriebe sorgen für Vielfalt.

Wien ca. 30 km

Baden ca. 18 km

Flughafen Schwechat ca. 33 km

Wiener Neustadt ca. 25 km

Eisenstadt ca. 24 km

RECHTLICHES

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von

Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

DOPPELMAKLER

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG.)

FINANZIERUNG

Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot?

Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt.

Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame

Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das

Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht

detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.).

Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit

geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können.

In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail!

Mit freundlichen Grüßen