

Moderner Neubau in Top Lage!

EDLAUER
IMMOBILIEN
Immobilien aus bestem
Haus.



Ansicht außen

Objektnummer: 202/08133

Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.398,71 €
Kaltmiete (netto)	1.076,00 €
Kaltmiete	1.398,71 €

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/35243854
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3

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

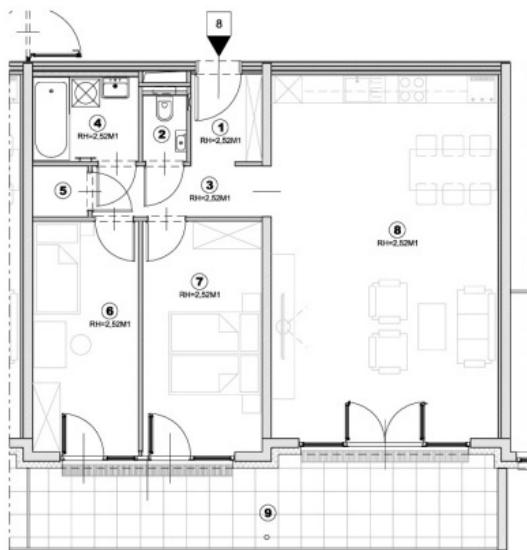








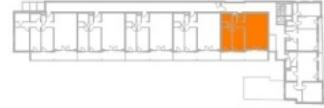
1.OBERGESCHOSS TOP 8



EDLAUER
immobilien
Immobilien
aus bestem
Haus.

①		
②	WC	1,36 m ²
③	GANG	4,07 m ²
④	BAD	4,25 m ²
⑤	AR	1,29 m ²
⑥	ZIMMER	11,68 m ²
⑦	ZIMMER	13,22 m ²
⑧	WOHNKÜCHE	39,32 m ²
	GESAMT	78,22 m ²
⑨	LOGGIA	20,35 m ²

GRUNDRISSPLAN



A-2483 EBREICHSDORF
HAUPTPLATZ 16

MÖBELIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL !

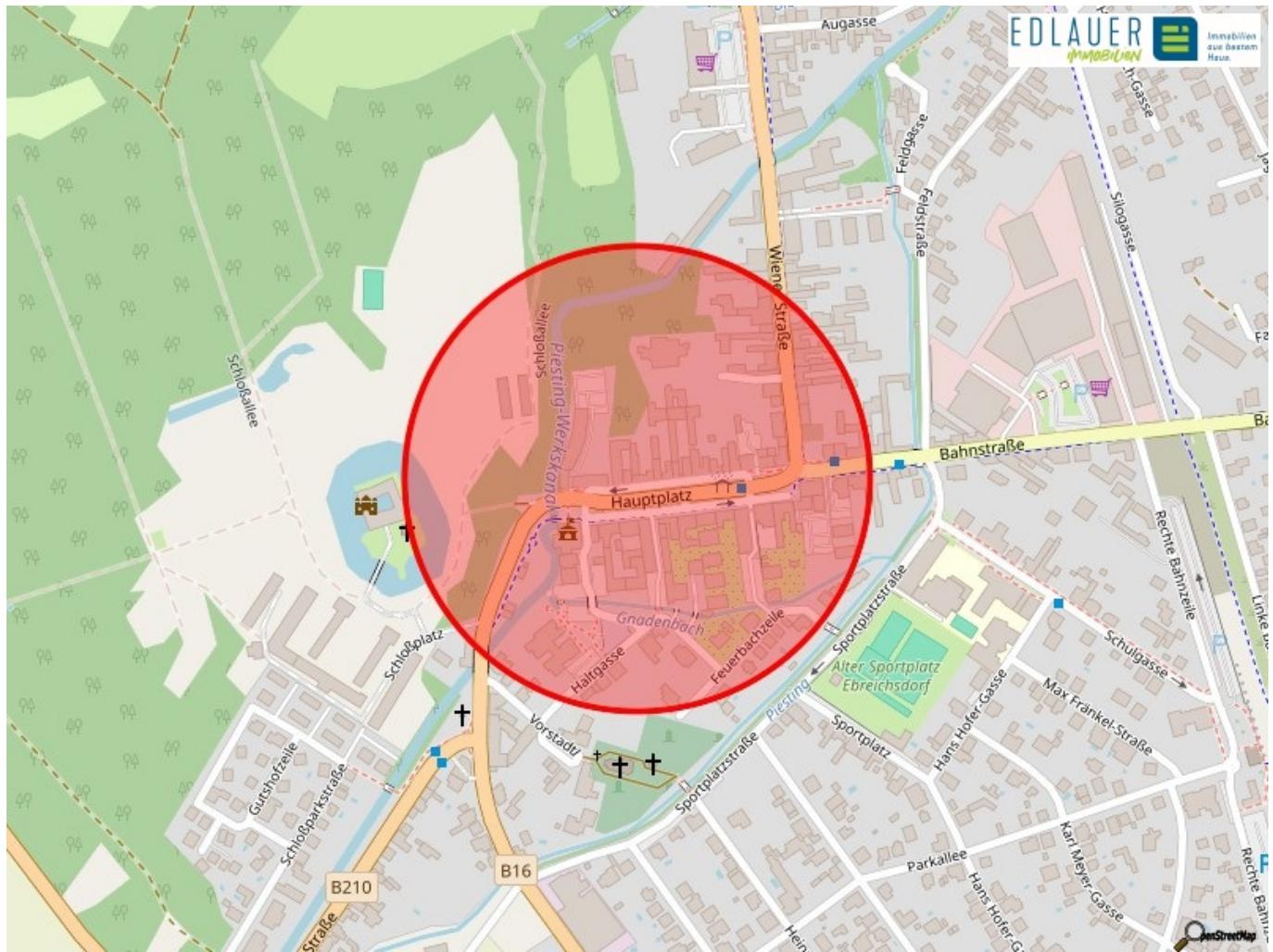
0 1 2 3 4 5 METER

PLANSTAND: 09.09.2025

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



ARCHITEKTEN
kunath trenkwalder ZT OG
STAATLICHE BEFEUER- UND BEEDEUTE. ZWIESENHÄUSER
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 m² und 123,69 m²** 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 m² und 123,69 m²** 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 prekaristischen Nutzung zur Verfügung gestellt. BEHEIZUNG: Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnhausanlage erfolgt mittels **Luft-Wasser Wärmepumpe**. (das Heizkostenakonto wird mit 0,50€/m² 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 Heizwärmbedarf (HWB) von 28,48 kWh/m² 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.