



REAL
360.AT

WOHNEN AM SCHLOSSPARK
IN EBREICHS DORF BEI WIEN



In Zentrums Lage direkt neben dem Park des Schlosses Ebreichsdorf entstehen 16 Reihenhäuser in energieeffizienter Massivholzbauweise.

Verwirklichen Sie sich den Traum vom eigenen Haus mit Garten in dieser charmanten Gemeinde in Wien-Nähe!





WOHNEN MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Die vier Baukörper bestehend aus jeweils vier Reihenhäusern werden in Massivholzbauweise errichtet. Diese sorgt für umweltbewusstes Wohnen mit Wohlfühlgarantie!

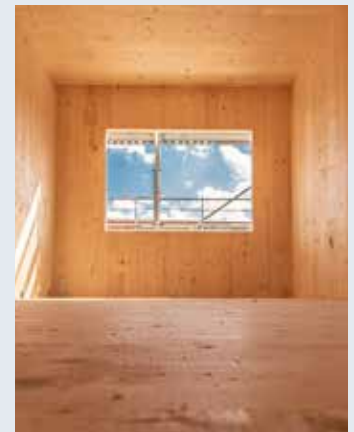
INFORMATIONEN ZUR
MASSIVHOLZ-BAUWEISE
FINDEN SIE AUF
www.aplusbau.at

APLUS
HOLZ MASSIV BAU

Holz als Baustoff verspricht ein angenehmes Wohnklima mit positiven Effekten auf die Gesundheit. Denn auch bei kalten Temperaturen fühlen sich Wände und Boden immer angenehm warm an, Elektrosmog wird abgehalten ab und es fällt leichter, sich zu konzentrieren.

Auch für unsere Umwelt ist der nachwachsende Baustoff Holz eine gute Wahl: es ist das Baumaterial mit dem kleinsten CO₂-Fussabdruck und somit klimaneutral. Dass sie nebenbei auch sparsam und schnell ist und die Betriebskosten niedrig gehalten werden, ist ein weiterer der vielen Vorteile der Massivholzbauweise unserer Schwesterfirma APLUS.

Beim Projekt „Wohnen am Schlosspark“ bringen die großen, südseitig ausgerichteten Fenster die wärmenden Sonnenstrahlen in die Räume und geben den Blick auf den eigenen Garten frei, in dem Sie das ganze Jahr über die Natur dieser schönen Wohngegend genießen können.



LANDEBEN IN WIEN-NÄHE

Leben Sie in einer Umgebung, die sich einst die Babenberger für ihr Schloss ausgesucht haben und genießen Sie die Vorzüge des Landlebens mit vielen Freizeitmöglichkeiten!

Schloss Ebreichsdorf und seine romantische Parkanlage sind zwar nicht generell für die Öffentlichkeit zugänglich, können aber im Zuge von diversen Veranstaltungen besucht werden.

In den Hofstallungen des Schlosses werden noch immer Pferde gehalten: Der Reitsport in all seinen Disziplinen, seit neuestem auch das Polo-spiel, ist hier beheimatet.

Der Golfclub Schloss Ebreichsdorf bietet eine großzügig angelegte 18-Loch-Anlage.

Wer die unberührte Natur liebt, findet im nahen Erholungsgebiet rund um die Flüsse Fischa, Kalter Gang und Piesting zahlreiche Wander- und Radwege.

Geselliger geht es in den Gastronomiebetrieben im Ortszentrum und in den Heurigen-Lokalen der Umlandgemeinden zu. Das Sportzentrum im Ortsteil Weigelsdorf bietet nicht nur dem Fußballverein ASK Ebreichsdorf ideale Trainingsbedingungen, sondern auch einen Sportplatz und eine Sporthalle mit Bouldern sowie einen

Beachvolleyballplatz. Unweit davon befindet sich auch der Tennisclub mit Frei- und Hallenplätzen.

In Ebreichsdorf finden Sie ein intaktes und reges Gemeindeleben vor, so dass Sie Ihre Freizeit direkt vor der Haustüre abwechslungsreich gestalten können. Dass Sie die Großstadt nicht missen müssen, dafür sorgt die gute Zugverbindung nach Wien: in rund 25 Minuten erreichen Sie mit der ÖBB den Wiener Hauptbahnhof.



WOHNEN AM SCHLOSSPARK

16 Reihenhäuser in ökologischer Massivholzbauweise

96 m²100 m²110 m²

2 PARKPLÄTZE

EIGENGARTEN

HOLZMASSIV-BAUWEISE

HWB 28 - 37 KLASSE B

FUSSBODENHEIZUNG

ENERGIEEFFIZIENT

PROVISIONSFREI

FGEE 0,58 KLASSE A+

Haustyp	Nutzfläche	Parifikatsfläche	Parkplätze
Haus c/1	96,78 m ²	110,65 m ²	C1 + C2
Haus c/2	96,32 m ²	107,19 m ²	C3 + C4
Haus c/3	96,32 m ²	107,29 m ²	C5 + C6
Haus c/4	96,78 m ²	110,73 m ²	C7 + C8
Haus d/1	100,50 m ²	108,00 m ²	D1 + D2
Haus d/2	100,28 m ²	104,63 m ²	D3 + D4
Haus d/3	100,28 m ²	104,80 m ²	D5 + D6
Haus d/4	100,56 m ²	108,00 m ²	D7 + D8

Bauabschnitt 1 (Hausreihen c + d): Fertigstellung bis Q1 2024

Haustyp	Nutzfläche	Parifikatsfläche	Parkplätze
Haus a/1	110,66 m ²	137,84 m ²	A1 + A2
Haus a/2	110,33 m ²	136,11 m ²	A3 + A4
Haus a/3	110,33 m ²	138,06 m ²	A5 + A6
Haus a/4	110,57 m ²	143,96 m ²	A7 + A8
Haus b/1	110,86 m ²	123,01 m ²	B1 + B2
Haus b/2	110,53 m ²	119,84 m ²	B3 + B4
Haus b/3	110,53 m ²	119,98 m ²	B5 + B6
Haus b/4	110,77 m ²	123,49 m ²	B7 + B8

Bauabschnitt 2 (Hausreihen a + b): Fertigstellung bis Q3 2024

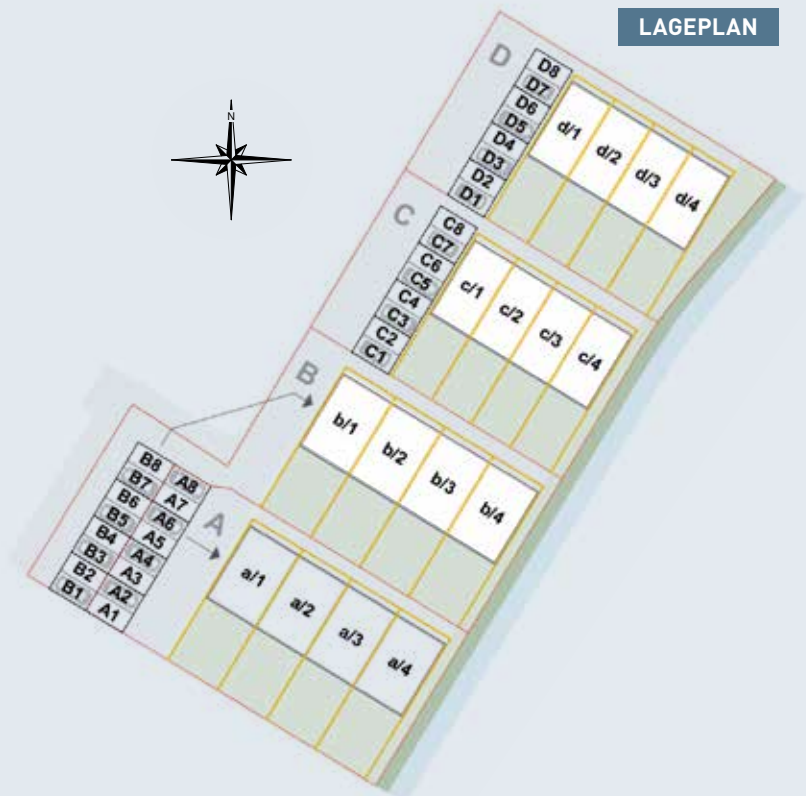
Der Einstiegspreis für Ihr Eigenheim in „WOHNEN AM SCHLOSSPARK“ liegt bei € **459.900,-** zzgl. Nebenkosten*

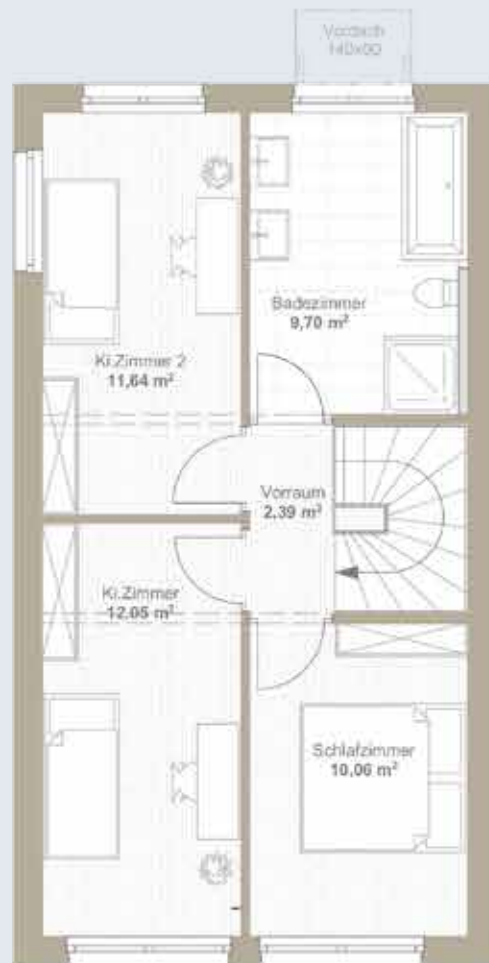
*Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,2% Vertragserichtungskosten zzgl. 20% USt. und Barauslagen. KEINE MAKLERPROVISION! Die Aufschließungskosten sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Ausstattung:

- effizientes Heizsystem
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe + Wohnraumlüftung
- Holzmassiv-Bauweise
- niedrige Betriebskosten
- südseitige Fensterflächen für optimale Nutzung des Sonnenlichts
- offener Grundriss
- große Wohnküche im EG
- großzügiges Badezimmer
- 2 Parkplätze pro Haus
- Terrasse + Eigengarten
- Top-Verkehrsanbindung nach Wien (25 Minuten mit dem Zug)

LAGEPLAN



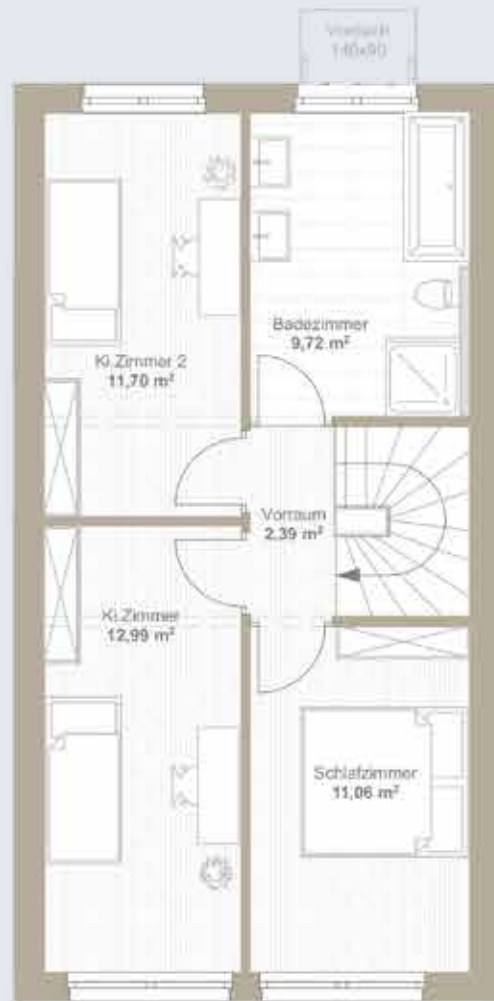


HAUSTYP ~ 96 m²



Grundrisse, Details und Reservierung
Ihres Wunsch-Hauses auf
www.wohnenamschlosspark.at



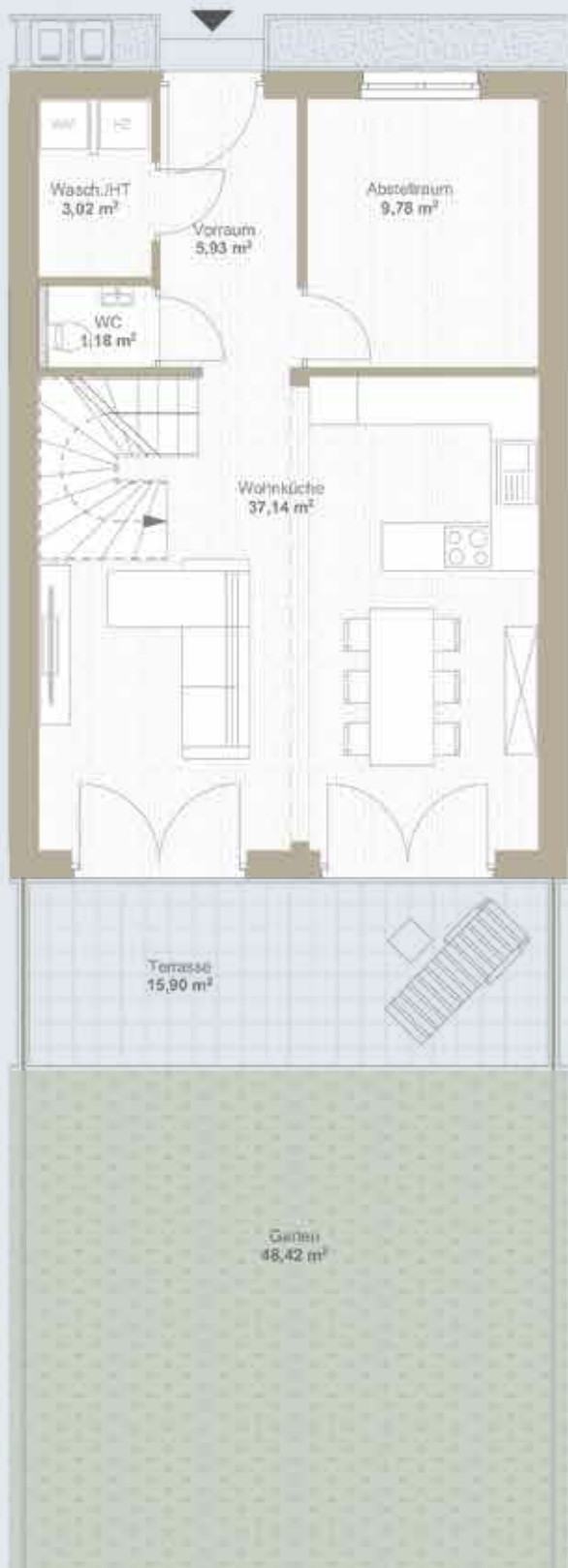


HAUSTYP ~ 100 m²



Grundrisse, Details und Reservierung
Ihres Wunsch-Hauses auf
www.wohnenamschlosspark.at





HAUSTYP ~ 110 m²



Grundrisse, Details und Reservierung
Ihres Wunsch-Hauses auf
www.wohnenamschlosspark.at

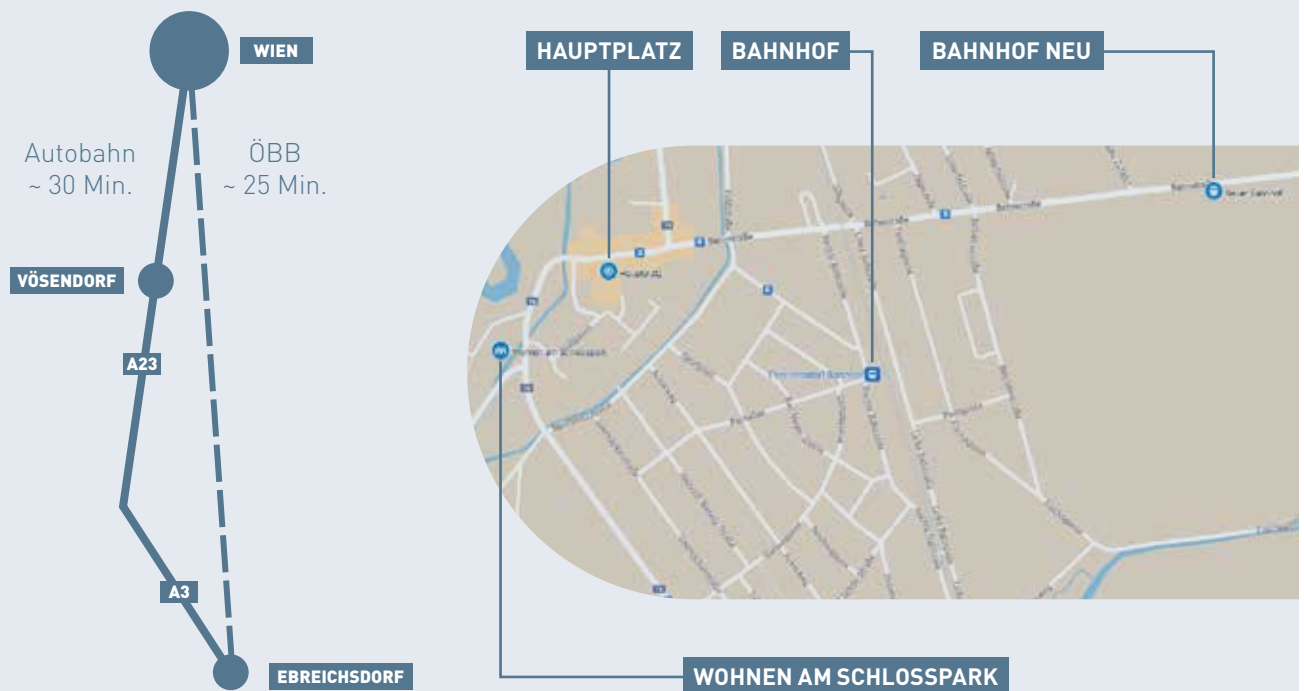




Gerne senden wir Ihnen zu Ihrer konkreten Anfrage sämtliche Details, inklusive der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

REAL360 Immobilien GmbH
Köglstraße 12a, A-4020 Linz
office@real360.at

Ihr Ansprechpartner:
Richard Mühlbauer
+43 664 88 788 081



Den interaktiven Lageplan, alle Grundrisse, Wunsch-Haus-Reservierung und Fotogalerie finden Sie unter:
www.wohnenamschlosspark.at



**REAL
360.AT**

Vermittlung

mt

baumanagement

guided
projects

Planung & Baumanagement

PLUS
HOLZ MASSIV BAU

Rohbau



Bauherr