



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 52179

erstellt am : 03.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 369000€

Straße: Mühlgasse

2490 Ebenfurth

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Eszter Eszter

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 115.58m<sup>2</sup>

Grundfläche: 197m<sup>2</sup>

## Wohnen in Ebenfurth ? endlich zu Hause ankommen



## Wohnen in Ebenfurth ? endlich zu Hause ankommen

Zwischen Alltag und Aufatmen liegt dieser Ort: Rathausgasse in Ebenfurth. Ein Wohnprojekt, das nicht protzt, sondern begeistert. 4 moderne Doppelhaushälften ? massiv gebaut, nachhaltig beheizt, mit Liebe zum Detail geplant. Kein Wohnen auf Zeit. Sondern ein Ort zum Bleiben.

Raum für das Leben, wie du es willst.

Zwei Etagen, durchdachte Grundrisse, luftige Räume, große Fensterflächen. Im Erdgeschoß: Wohnküche mit Zugang zum Garten, Technikraum, Gäste-WC. Oben: drei Schlafzimmer und ein

großzügiges Bad. Kein Platz wird verschwendet ? alles ist da, wo man's braucht.

Wärme inklusive ? das ganze Jahr.

Jedes Haus verfügt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Dazu elektrische Rollläden für ein optimales Raumklima ? auch im Hochsommer. Wer will, bekommt alles schlüsselfertig inklusive Küche.

Draußen. Für euch allein.

Privater Eigengarten mit bis zu 170 m<sup>2</sup> Fläche ? bereit für den ersten Apfelbaum, das Trampolin oder den Liegestuhl. Zwei Autoabstellplätze pro Einheit sind bereits inkludiert.

Lage, die verbindet

Ebenfurth ? zwischen Stadt und Land, zwischen Wien und Wiener Neustadt. In nur 30 Minuten steht man am Wiener Gürtel ? per Bahn oder Auto. Und zuhause steht man in einer Umgebung, in der Nachbarn grüßen, Kinder draußen spielen und alles Nötige zu Fuß erreichbar ist: Supermarkt, Schule, Kindergarten, Apotheke.

Die Rathausstraße liegt ruhig, aber nicht abgeschieden ? nur 400 Meter vom Ortszentrum entfernt. Absolute Ruhelage trifft auf perfekte Infrastruktur.

Noch verfügbar:

Haus 3 ? ? 369.000

Haus 8 ? ? 419.000 (schlüsselfertig mit Küche)

Haus 9 ? ? 369.000

Haus 10 ? ? 369.000

Optional:

Luftwärmepumpe + ? 15.000

Schlüsselfertig-Paket ab ca. ? 35.000

Ein Projekt mit Seltenheitswert

Die regulatorischen Rahmenbedingungen für Bauträgerprojekte haben sich in Österreich zuletzt massiv verändert. Neue Projekte dürfen nicht mehr realisiert werden. Dieses Wohnprojekt zählt somit zu den letzten Neubauten, die in den nächsten Jahren auf den Markt kommen werden.

Wer heute kauft, sichert sich nicht nur ein schönes Zuhause ? sondern auch einen der raren Plätze im künftigen Eigentumsmarkt.

Bereit ab Sommer 2025

Die Häuser sind fertiggestellt, belagsfertige Übergaben sind kurzfristig möglich. Einziehen kannst du zeitnah ? in deinem Stil, mit deinen Vorstellungen, ohne jahrelanges Warten.

Kein leeres Neubauprojekt. Sondern dein Zuhause.  
In Ebenfurth.

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 &lt;1.000m  
Apotheke &lt;750m  
Klinik &lt;5.250m  
Kinder &lt;Schulen  
Kindergarten &lt;500m  
Schule &lt;750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;750m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;250m  
Polizei &lt;1.250m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.250m  
Autobahnanschluss &lt;3.000m  
Flughafen &lt;9.750m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 197m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 115.58m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 47.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.73m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 369000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Eszter

E-Mail: [Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at](mailto:Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at)