

Inserat ID: 166048

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 389000€

Straße:

2483 Ebreichsdorf

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

Wohnfläche: 115.94m<sup>2</sup>

Grundfläche: 288m<sup>2</sup>

## ? Countdown läuft: Traumhaus jetzt günstiger!



Wohnen in Ebenfurth ? endlich zu Hause ankommen

Zwischen Alltag und Aufatmen liegt dieser Ort: Mühlgasse 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 Mühlgasse liegt ruhig, aber nicht abgeschieden ? nur 400 Meter vom Ortszentrum entfernt. Absolute Ruhelage trifft auf perfekte Infrastruktur.

Noch verfügbar:

Haus (5e/1) 2.1 ? ? 399.000 (belagsfertig)

Haus (5a/2) 4.2 ? ? 389.000 (belagsfertig)

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

## Weitere Details

?Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der besseren räumlichen Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.?

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  
&lt;1.000m Apotheke &lt;2.000m Klinik &lt;8.500m Kinder &lt; Schulen Kindergarten

&lt;500m Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;2.000m Sonstige Bank &lt;2.000m Geldautomat &lt;1.500m Post

&lt;2.000m Polizei &lt;2.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof

&lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 288m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 115.94m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 48m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 389000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

E-Mail: michael.fath@wertimmobilien.co.at