

Inserat ID: 164076

erstellt am : 23.07.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 389000€

Straße:

2353 Guntramsdorf

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 115.94m<sup>2</sup>

Grundfläche: 288m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Eszter Virasztó

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at

**? Erstbezug in EBENFURTH! Doppelhaushälfte mit  
Garten & 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche ? Jetzt besichtigen!**



Diese exklusive Doppelhaushälfte im Erstbezug vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachter Architektur und einer attraktiven Lage im Grünen ? ideal für alle, die Ruhe suchen und gleichzeitig nicht auf gute Anbindung verzichten möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> und einer funktionalen Raumaufteilung bietet dieses Haus den perfekten Rahmen für Ihr persönliches Wohnkonzept. Die Immobilie wird belagsfertig übergeben, sodass Sie die finalen Gestaltungsdetails ? wie Böden, Innentüren und Sanitäreinrichtungen ? ganz nach Ihrem Geschmack wählen und umsetzen können.

Der offene Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl ? vier helle Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Familie. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während die Vorbereitung für Fußbodenheizung und hochwertige Beläge bereits gegeben ist.

Das Badezimmer ist bereits vorbereitet für Badewanne, Dusche und Fenster, die Sanitäranschlüsse für zwei separate WCs sind ebenfalls vorhanden ? ideal für komfortables Wohnen.

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse oder gestalten Sie den Garten ganz nach Ihren Vorstellungen ? ob grüne Ruheoase oder Spielbereich für Kinder. Zwei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus sind ebenfalls inkludiert.

Die ruhige Lage mit gleichzeitig sehr guter Infrastruktur bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die Wohnqualität mit Flexibilität verbinden möchten.

Eckdaten im Überblick:

Ort: Ebenfurth

Wohnfläche: ca. 116 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Badezimmer: vorbereitet für Badewanne & Dusche, Tageslichtfenster

WC: 2 separate Toilettenanschlüsse

Terrasse & Garten: großzügig und individuell gestaltbar

Stellplätze: 2 PKW-Abstellplätze

Zustand: Erstbezug ? belagsfertig

Heizung: Vorbereitung für Fußbodenheizung

Kaufpreis: ? 369.000,00

Gestalten Sie Ihre Wohnräume auf einer soliden Basis ? vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven 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  
Arzt  
&lt;1.500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;5.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Kindergarten &lt;1.000m Schule &lt;500m Höhere Schule  
&lt;3.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum  
&lt;3.500m Sonstige  
Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Polizei &lt;500m Post  
&lt;500m Verkehr  
Bus &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;2.500m U-Bahn &lt;9.500m Straßenbahn &lt;500m Angaben Entfernung Luftlinie /  
Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 288m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 115.94m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: 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: Eszter

Nachname: Viraszto

E-Mail: Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at