



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 52513

erstellt am : 04.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 329000€

Straße: Hauptstraße

2700 Wiener Neustadt

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

Wohnfläche: 115.58m<sup>2</sup>

Grundfläche: 197m<sup>2</sup>

**Modernes Wohnen in Ebenfurth: Doppelhaushälfte mit  
Erstbezug, Garten, Terrasse, 2 Stellplätzen und  
exklusiver Ausstattung für nur EUR 329.000,00**



Zum Projekt

In wunderschöner, absoluter Ruhelage werden in Ebenfurth hochwertige Doppelhaushälften in ökologischer, monolithischer Massivbauweise mit jeweils 2 Stockwerken und Dachboden errichtet. Die Wohnnutzflächen betragen je nach Haushälfte ca. 108 m<sup>2</sup> bzw. 117 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück wird über eine neu geschaffene Zufahrtstraße erschlossen. Dem Doppelhaus sind nördlich zwei KFZ Abstellplätze, eine Müllsammelstelle sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit zugeordnet und jede Doppelhaushälfte verfügt über einen großzügigen Eigengarten mit bis zu ca. 170 m<sup>2</sup>. In jedem Garten wird zudem ein praktischer Geräteschuppen mit ca. 3 m<sup>2</sup> Fläche errichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnraum mit Küche, einem WC, einem Vorraum und einem Hauswirtschaftsraum samt Technikeinheit für die Luftwärmepumpe, die für die Wärmebereitstellung einer Wohneinheit dient. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und das Badezimmer. Außerdem werden alle Häuser mit hochwertigen Natursteinterrassen versehen. Durch die Ausrichtung nach Südosten können hier laue Sommerabende optimal ausgenutzt werden.

### Ausstattung

Die Häuser werden mit langlebigen Kunststoff-Fenstern und einer massiven Alu-Haustüre ausgestattet. Eine moderne, effiziente Luftwärmepumpe sorgt dabei für wohlige Wärme durch eine Fußbodenheizung. Zur Abschattung werden außerdem elektrische Rollläden installiert.

Ebenso kann bei rechtzeitiger Bekanntmachung (Baufortschritt) auf individuelle Käuferwünsche eingegangen, und auf Nachfrage weitere Zusatzausstattungen gegen Aufpreis verbaut werden.

### Zum Preis

Es besteht die Möglichkeit die Häuser mit einem Aufpreis ab ca. 30.000 in schlüsselfertiger Ausführung zu erwerben.

### Fertigstellung

Die Übergabe ist für Frühjahr 2024 geplant und erfolgt belagsfertig.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, geringfügige Abweichungen der Bau- und Ausstattungsliste, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften oder technischen Erfordernissen vorzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m  
Apotheke &lt;2.400m  
Klinik &lt;4.175m  
Krankenhaus &lt;3.900m  
Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;1.650m  
Kindergarten &lt;825m  
Universität  
&lt;6.425m  
Höhere Schule &lt;3.475m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;425m  
Bäckerei  
&lt;2.500m  
Einkaufszentrum &lt;425m  
Sonstige  
Bank &lt;200m  
Geldautomat  
&lt;200m  
Post &lt;450m  
Polizei &lt;2.525m  
Verkehr  
Bus  
&lt;75m  
Autobahnanschluss &lt;1.350m  
Bahnhof &lt;1.125m  
Flughafen  
&lt;6.225m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 197m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 115.58m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

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

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 329000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

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