

## **JETZT zuschlagen: Familienparadies mit Garten und Stellplätzen!**



**Objektnummer: 15047**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Mühlgasse                        |
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2490 Ebenfurth                   |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 115,58 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 62,89 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 339.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16





















# Objektbeschreibung

## Zum Projekt

In der Stadtgemeinde Ebenfurth werden 12 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus mit jeweils 2 Stockwerken und **Dachboden**, sowie **Gärten und Stellplätzen** errichtet und verkauft.

Die Häuser wurden in Massivbauweise errichtet. Eine **Fußbodenheizung** in Kombination mit einer **Luft-Wasserpumpe** hält die Häuser gleichmäßig warm, zudem sorgen **elektrische Rollläden** für wohltemperierte Räume.

Die Häuser verfügen jeweils über eine **Wohnebene im Erdgeschoß mit Wohnküche, Abstellraum/Technikraum** für die **Luftwärmepumpe** und ein **Gäste WC** sowie über ein Obergeschoß mit **3 Schlafzimmern** und einem **Badezimmer**.

Jeder Doppelhaushälfte sind zwei **KFZ Abstellplätze** zugeordnet und jede Doppelhaushälfte verfügt über einen **Eigengarten mit 53 m<sup>2</sup> bis zu 170 m<sup>2</sup>**.

## Lage

Das **Projekt Mühlgasse** ist in der Stadtgemeinde Ebenfurth, welche an der Kreuzung **Pottendorfer Linie** und der Raab-Oedenburg-Ebenfurth-Eisenbahn nach Sopron liegt. Die Gegend ist **bei Familien sehr beliebt**, daher ist Ebenfurth in den letzten Jahren massiv gewachsen.

Die Liegenschaft selbst befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebietes, ca. 400 Meter vom Zentrum entfernt. Sämtliche **Schulen und Geschäfte** des täglichen Bedarfs sind **fußläufig** erreichbar.

**Pendeln** nach Wien und Wiener Neustadt ist sehr leicht mittels der Bahn oder mit dem Auto möglich – in **weniger als 30 Minuten** erreicht man die Wiener Stadtgrenze. Die Lage garantiert in infrastruktureller Hinsicht eine sehr gute Position, welche sich insbesondere durch die gute Bahnanbindung auszeichnet.

## Zum Preis

Haus 1/1 vergeben

Haus 1/2 vergeben

Haus 2/1 **AKTIONSPREIS € 339.000**

Haus 2/2 vergeben

Haus 3/1 vergeben

Haus 3/2 **AKTIONSPREIS € 339.000**

Haus 4/1 vergeben

Haus 4/2 **AKTIONSPREIS € 399.000 nur schlüsselfertig mit Küche**

Haus 5/1 **AKTIONSPREIS € 339.000**

Haus 5/2 **AKTIONSPREIS € 339.000**

Haus 6/1 vergeben

Haus 6/2 vergeben

Haus 7 vergeben

**Der Aufpreis für eine Luftwärmepumpe beträgt € 15.000**

Es besteht die Möglichkeit die Häuser mit einem **Aufpreis ab ca. € 35.000** in **schlüsselfertiger Ausführung** zu erwerben.

## **Fertigstellung**

Die **Übergabe** ist zeitnah belagsfertig möglich.

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

## **Wir wünschen Ihnen viel Freude mit Ihrem neuen Heim!**

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 <1.000m



Apotheke <750m  
Klinik <5.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <250m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap