

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



**Objektnummer: 15050**

**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:	71,01 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















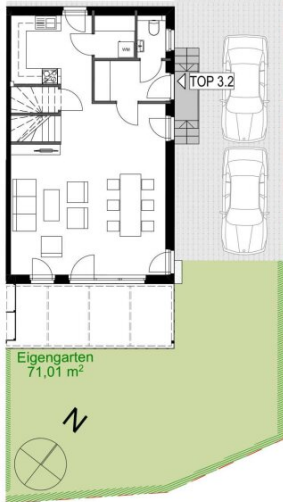




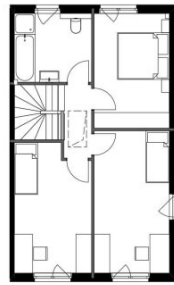


# TOP 3.2

Erdgeschoss TOP 3.2



Obergeschoss TOP 3.2



## TOP 3.2

EG.	Vorraum	4,26m <sup>2</sup> Fliesen
	WC	1,82m <sup>2</sup> Fliesen
	Abstellraum 1	2,56m <sup>2</sup> Fliesen
	Abstellraum 2	1,83m <sup>2</sup> Parkett
	Küche	8,26m <sup>2</sup> Fliesen
OG.	Wohnen/Essen	37,28m <sup>2</sup> Parkett
	Erschließung	1,94m <sup>2</sup>
	Vorraum	3,01m <sup>2</sup> Parkett
	Treppe	3,86m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Bedschmmer	7,88m <sup>2</sup> Fliesen
	Zimmer 1	12,82m <sup>2</sup> Parkett
	Zimmer 2	15,09m <sup>2</sup> Parkett
	Zimmer 3	14,15m <sup>2</sup> Parkett
Freiflächen	gesamt	115,58m <sup>2</sup>
	Terrasse+AR	17,08m <sup>2</sup> Betonpflasterstein
	Eingarten1	71,01m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Infos über das Grundbuch (Video): [Hier klicken!](#)

## 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-Wasserwärmepumpe** 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 m² bis zu 170 m²**.

## Lage

Das **Projekt Mühlgasse** ist in der Stadtgemeinde Ebenfurth, welche an der Kreuzung **Pottendorfer Linie** und der Raab-Oedenburg-Ebenfurther-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

Der Verkaufspreis für die belagsfertigen Häuser beträgt **€ 389.000 inkl. zwei KFZ-Stellplätzen und einer Luft-Wärmepumpe**.

Haus 1/1 verkauft



Haus 1/2 verkauft

Haus 2/1 **AKTIONSPREIS\* € 339.000**

Haus 2/2 verkauft

Haus 3/1 verkauft

Haus 3/2 **AKTIONSPREIS\* € 339.000**

Haus 4/1 verkauft

Haus 4/2 **AKTIONSPREIS\* € 389.000 nur schlüsselfertig**

Haus 5/1 **AKTIONSPREIS\* € 339.000**

Haus 5/2 **AKTIONSPREIS\* € 339.000**

Haus 6/1 verkauft

Haus 6/2 verkauft

Haus 7 verkauft

**\*Aktion Verlängert! Der Aktionspreis von € 339.000 gilt für Kaufanbote bis 15.12.2024. Dieser Preis gilt für die belagsfertige Variante und beinhaltet keine Heizungsanlage.**

**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