

**Erstbezug in idyllischer Lage in Ebenfurth: Moderne
Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse & Parkplätzen für
339.000,00 €!**



Objektnummer: 25446

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2522 Oberwaltersdorf |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 115,94 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 83,89 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 47,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73 |
| Kaufpreis: | 339.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

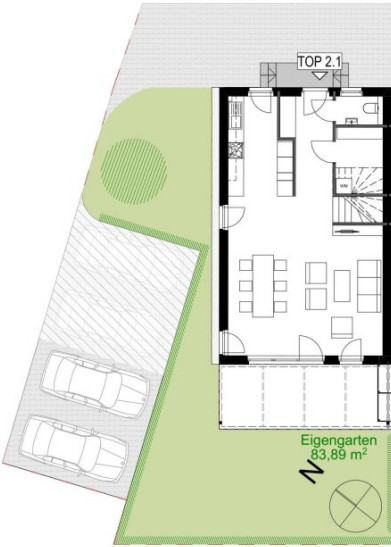
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 702

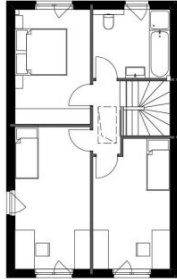
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Erdgeschoss TOP 2.1



Obergeschoss TOP 2.1



TOP 2.1



TOP 2.1

| | | |
|--------------|--------------|----------------------------|
| EG_ | Vorraum | 6,51 m2 Fliesen |
| | WC | 2,02m2 Fliesen |
| | Ankleierraum | 4,70m2 Fliesen |
| | Küche | 8,58m2 Fliesen |
| | Wohnen/Essen | 34,58m2 Parkett |
| | Erschließung | 1,94m2 |
| OG_ | Vorraum | 3,01m2 Parkett |
| | Treppe | 3,86m2 |
| | Badzimmer | 7,88m2 Fliesen |
| | Zimmer 1 | 12,82m2 Parkett |
| | Zimmer 2 | 13,99m2 Parkett |
| | Zimmer 3 | 14,15m2 Parkett |
| Nutzfläche_ | gesamt | 115,94m2 |
| Freiflächen_ | Terrassen+AR | 17,08m2 Betonpflasterstein |
| | Eigengarten | 83,89m2 |



Objektbeschreibung

Alles über das Grundbuch (Video): [hier klicken und profitieren](#)

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 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* € 399.000 nur schlüsselfertig mit Küche**

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 Kaufangebote 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.000m

Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap