

## **Wohnraum in Ebenfurth: Exklusive Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundriss**



**Objektnummer: 25445**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Pottendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	83,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

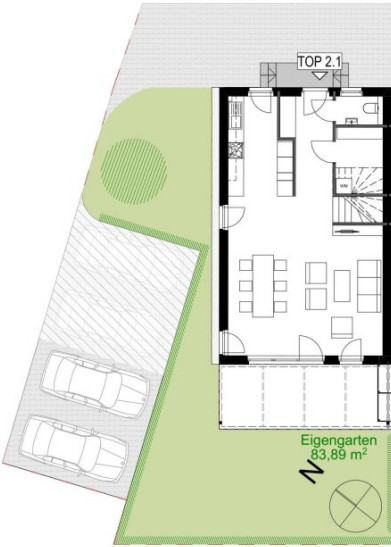
WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 702

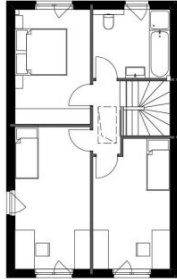
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



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

## 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 m<sup>2</sup>**.

## 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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap