

Weihnachtstraum in Ebenfurth: Greifen Sie zu, bevor es der Weihnachtsmann tut – Ihr neues Zuhause wartet!



Objektnummer: 7419/177

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,73 m ²
Nutzfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	331,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH

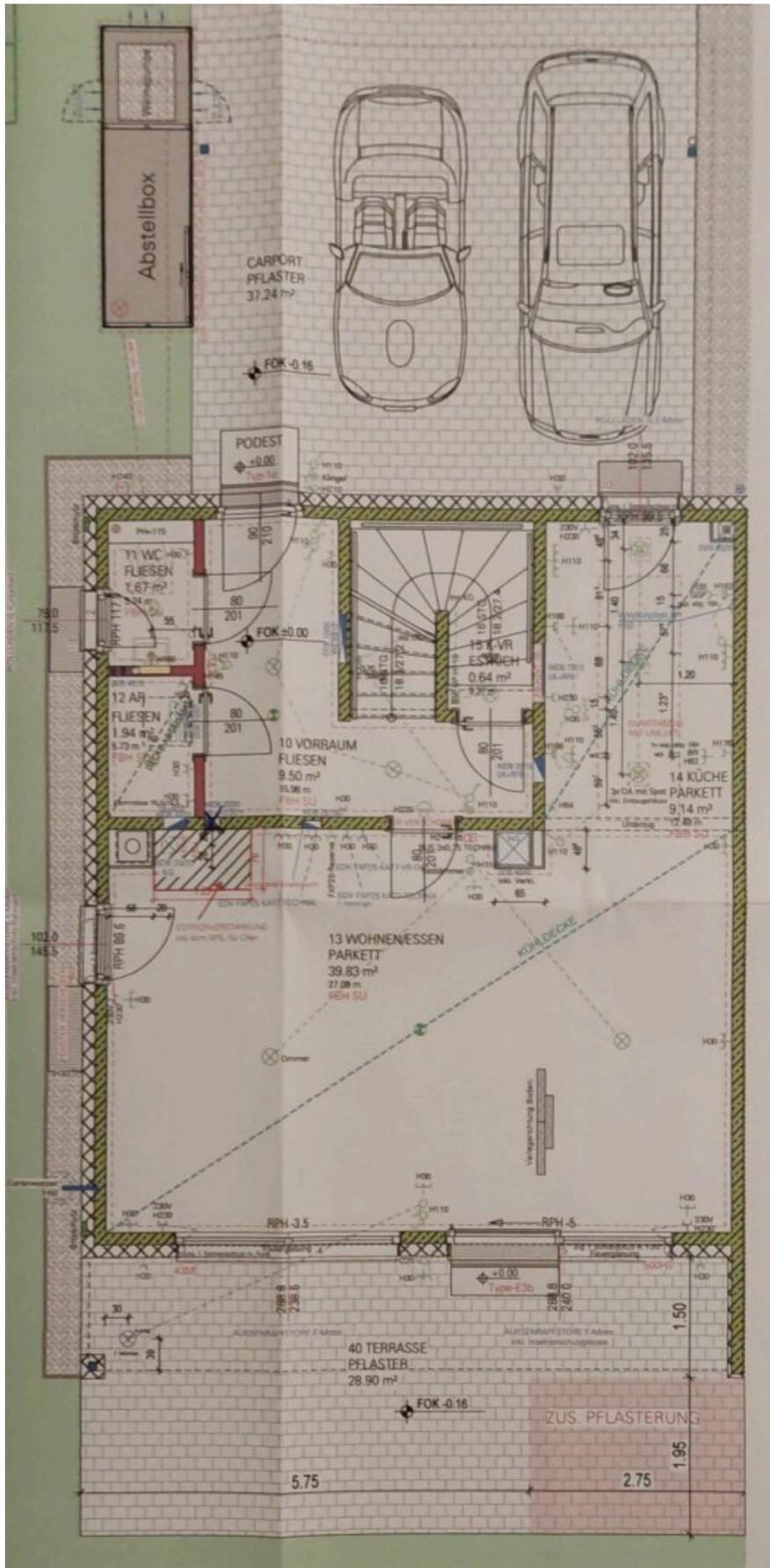












Objektbeschreibung

Dieses exklusiv ausgestattete **Kohlbacher-Haus** vereint hochwertige Bauqualität, innovative Technik und zeitlos elegantes Design. Der österreichische Bauträger Kohlbacher steht für durchdachte Details und nachhaltiges Wohnen – eine Investition, die Ihnen Komfort und Lebensqualität für viele Jahre sichert.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Erdgeschoss – großzügiges Raumgefühl und durchdachte Funktionen

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden, langen Vorraum, der direkt zu den Haupträumen führt.

- **Offener Wohn-/Essbereich:** Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, die direkt zur Terrasse führen. Ein stilvoller Kamin sorgt an kühleren Abenden für gemütliche Wärme und ist das Herzstück des Wohnraums. Die dimmbaren Lichter schaffen zu jeder Tageszeit eine angenehme Atmosphäre.
- **Moderne DAN-Küche:** Diese hochwertige Küche mit Bosch-Geräten bietet alles, was das Herz eines Kochliebhabers begehrt. Mit Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und praktischen Details ist die Küche funktional und elegant zugleich.
- **Zusätzliche Räume:** Ein moderner Abstellraum, ein stilvolles Gäste-WC mit Handwaschbecken und ein großzügiger Flur sorgen für ein durchdachtes Wohnkonzept und viel Stauraum im Erdgeschoss.

Obergeschoss – Ihr privater Rückzugsort

Das Obergeschoss bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die Raum für Erholung und Privatsphäre schafft.

- **Luxuriöses Badezimmer:** Das große Badezimmer ist mit einer Walk-In-Dusche, einer Badewanne und zwei italienischen Design-Waschbecken ausgestattet. Hier können Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und entspannen.

- **3 Zimmer und Vorraum:** Zwei der drei Zimmer haben einen direkten Zugang zum Balkon, der Ihnen einen wunderbaren Ausblick und die Möglichkeit für entspannte Morgenstunden an der frischen Luft bietet. Ein zusätzlicher Vorraum im Obergeschoss verbindet die Zimmer elegant und bietet durch seine Gestaltung Platz für Garderobe oder Dekoration.
- **Bodenbeläge:** Im gesamten Obergeschoss finden Sie hochwertigen Parkettboden, der Wärme und Eleganz ausstrahlt, sowie edle Fliesen in den Nassräumen für eine pflegeleichte und moderne Optik.
- **Integrierte Wäschetrommel:** Ein besonderes Highlight ist die **Wäschetrommel**, die Ihre Wäsche direkt in den Keller befördert – praktisch und innovativ.

Geräumiger Keller – Funktional und vielseitig

Der großzügige **Keller** mit hochwertiger Isolierung bietet 3 vielseitig nutzbare Räume und erfüllt alle Anforderungen an modernen Stauraum.

- **Technikraum und Waschraum:** Hier befinden sich die Wärmepumpe und die Anschlüsse für die Waschmaschine – bestens organisiert und leicht zugänglich.
- **Großer Abstellraum und Lagerraum:** Der Abstellraum bietet viel Platz für alle Gegenstände des täglichen Lebens, und der Lagerraum ist mit einem Kühlschrank ausgestattet – ideal für Bevorratung und Ordnung.

Besondere Ausstattung und technische Feinheiten

Dieses Haus überzeugt durch zahlreiche hochwertige Details und technische Innovationen, die Ihnen das Leben erleichtern und den Wohnkomfort steigern:

- **Schiebbare Insektenschutzgitter** und **dreifach verglaste Fenster** mit Aluprofil bieten höchsten Komfort und sorgen für effiziente Wärmedämmung und Ruhe im Haus.

- **Elektrische Rollläden** für komfortablen Sonnen- und Sichtschutz auf Knopfdruck, ergänzt durch dimmbare Beleuchtung für die perfekte Atmosphäre in jedem Raum.
- **Solar-PV-Anlage** und eine **energieeffiziente Wärmepumpe** für Fußbodenheizung und Deckenkühlung sorgen für nachhaltige Energieversorgung und ein perfektes Raumklima.
- **Integriertes Wäschemanagement:** Dank der Wäschetrommel im Obergeschoss, die die Wäsche direkt in den Keller befördert, sparen Sie wertvolle Zeit und Mühe – eine praktische und zeitsparende Lösung.

Außenbereich und Eingangsbereich – einladend und praktisch

Das **325 m² große Grundstück** bietet eine geschmackvoll gestaltete Gartenfläche, die Ihnen und Ihren Gästen Raum zum Entspannen bietet. Ein Carport für zwei Autos ist ebenso vorhanden wie eine praktische Abstellbox für Fahrräder und Gartenutensilien. Der stilvoll angelegte Eingangsbereich heißt Sie und Ihre Gäste willkommen und setzt einen perfekten ersten Eindruck.

Diese exklusive Immobilie vereint moderne Architektur, langlebige Qualität und eine ideale Lage. Perfekt für alle, die sich ein komfortables und luxuriöses Zuhause wünschen, das durch durchdachte Details und innovative Technik überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich inspirieren – erleben Sie, wie stilvolles Wohnen Ihre Lebensqualität steigert!

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, steht Ihnen Frau Nina Ferner sehr gerne unter [_info@burgimmo.at](mailto:info@burgimmo.at) oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap