

**ERSTBEZUG Welcome Home: Idyllische Doppelhaushälfte
in absoluter Ruhelage! Nur 17 Minuten von Mitterndorf an
der Fischa entfernt!**



Objektnummer: 14658

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2441 Mitterndorf an der Fischa
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	147,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Fath

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16
1010 Wien







Objektbeschreibung

Zum Projekt

In wunderschöner, **absoluter Ruhelage** werden in Ebenfurth **hochwertige Doppelhaushälften** in **ökologischer, monolithischer Massivbauweise** mit jeweils 2 Stockwerken und **Dachboden** errichtet. Die Wohnnutzflächen betragen **je nach Haushälfte ca. 108 m² bzw. 117 m²**.

Das Grundstück wird über eine neu geschaffene Zufahrtstraße erschlossen. Dem Doppelhaus sind nördlich zwei **KFZ Abstellplätze**, eine **Müllsammelstelle** sowie eine **Fahrradabstellmöglichkeit** zugeordnet und jede Doppelhaushälfte verfügt über einen großzügigen **Eigengarten mit bis zu ca. 170 m²**. In jedem Garten wird zudem ein **praktischer Geräteschuppen mit ca. 3 m² Fläche** errichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich der **Wohnraum mit Küche**, einem WC, einem Vorraum und einem Hauswirtschaftsraum samt Technikeinheit für die **Luftwärmepumpe**, die für die Wärmebereitstellung einer Wohneinheit dient. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und das Badezimmer. Außerdem werden alle Häuser mit **hochwertigen Natursteinterrassen** versehen. Durch die Ausrichtung nach Südosten können hier laue Sommerabende optimal ausgenützt werden.

Ausstattung

Die Häuser werden mit langlebigen **Kunststoff-Fenstern** und einer **massiven Alu-Haustüre** ausgestattet. Eine **moderne, effiziente Luftwärmepumpe** sorgt dabei für wohlige Wärme durch eine **Fußbodenheizung**. Zur Abschattung werden außerdem **elektrische Rollläden** installiert.

Ebenso kann bei rechtzeitiger Bekanntmachung (Baufortschritt) auf individuelle Käuferwünsche eingegangen, und auf Nachfrage weitere Zusatzausstattungen gegen Aufpreis verbaut werden.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Stadtgemeinde Ebenfurth** in einer ruhigen Lage.

Die Siedlung ist eine **junge und freundliche Wohnsiedlung** mit vielen neuen Häusern.

Die Liegenschaft selbst befindet sich am Rand des Stadtgebietes, ca. 400 Meter vom Zentrum entfernt. Sämtliche Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Zum beliebten **Neufelder See** sind es nur rund 3 Kilometer!

Pendeln nach Wien und Wiener Neustadt ist sehr leicht mittels der Bahn oder mit dem Auto möglich – in weniger als 25 Minuten erreicht man die Wiener Stadtgrenze.

Die Lage garantiert in infrastruktureller Hinsicht eine sehr gute Position, welche sich insbesondere durch die gute Bahnanbindung auszeichnet.

Fertigstellung

Die Übergabe ist für Frühjahr 2024 geplant und erfolgt belagsfertig. Die Häuser können belags- oder schlüsselfertig erworben werden.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Post <500m

Geldautomat <4.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap