

**Erstbezug in Ebenfurh: Moderne Doppelhaushälfte mit
Garten und 2 Stellplätzen für EUR 329.000,00**



Objektnummer: 11468

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 24
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,58 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	112,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Fath

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16





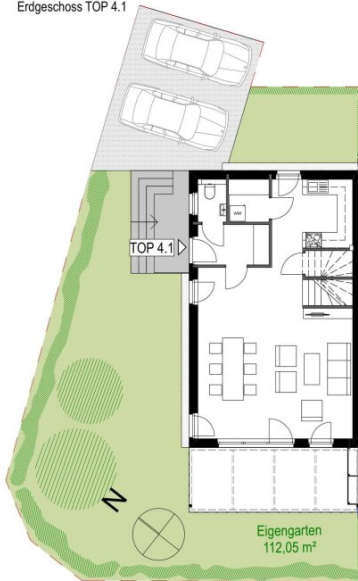




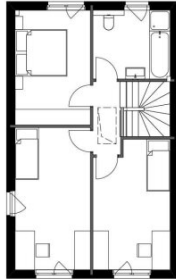


TOP 4.1

Erdgeschoss TOP 4.1



Obergeschoss TOP 4.1



TOP 4.1

EG_	Vorraum	4,26m² Fliesen
	WC	1,82m² Fliesen
	Abstellraum 1	2,55m² Fliesen
	Abstellraum 2	1,83m² Parkett
	Küche	8,25m² Fliesen
	Wohnen/Essen	37,28m² Parkett
	Erschließung	1,94m²
OG_	Vorraum	3,01m² Parkett
	Treppe	3,86m²
	Bedschmmer	7,88m² Fliesen
	Zimmer 1	12,82m² Parkett
	Zimmer 2	15,09m² Parkett
	Zimmer 3	14,15m² Parkett
Nutzfläche_	gesamt	115,58m²
Freiflächen_	Terrasse+AR	17,08m² Betonpflasterstein
	Eigengarten	112,05m²



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** zugeordnet und jede Doppelhaushälfte verfügt über einen großzügigen **Eigengarten mit bis zu ca. 170 m²**.

Im Erdgeschoss befindet sich der **Wohnraum mit Küche**, einem WC, einem Vorraum und einem Hauswirtschaftsraum samt Technikeinheit für die **Luftwärmepumpe** (die im "belagsfertigen" Kaufpreis nicht enthalten ist), die für die Wärmebereitstellung einer Wohneinheit dient. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und das Badezimmer. 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** (die im "belagsfertigen" Kaufpreis nicht enthalten ist) 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.

Zum Preis

Es besteht die Möglichkeit die Häuser mit einem **Aufpreis ab ca. €30.000** in **schlüsselfertiger Ausführung** zu erwerben.

Fertigstellung

Die **Übergabe** ist für **Frühjahr 2024** geplant und erfolgt belagsfertig.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, geringfügige Abweichungen der Bau- und

Ausstattungsliste, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften oder technischen Erfordernissen vorzunehmen.

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Wertimmobilien Consulting KG: [Wo Zuhause nicht nur ein Ort ist.](#)

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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 <325m

Apotheke <275m

Kinder & Schulen

Kindergarten <300m

Schule <375m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <2.425m

Sonstige

Bank <2.350m

Geldautomat <2.350m

Post <350m

Polizei <1.775m

Verkehr

Bus <300m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <4.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap