

**Modernes Wohnen in Ebenfurth: Doppelhaushälfte mit
Erstbezug, Garten, Terrasse, 2 Stellplätzen und exklusiver
Ausstattung für nur EUR 329.000,00**



Objektnummer: 9002

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 24
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,58 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	112,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,60 kWh / m ² * 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





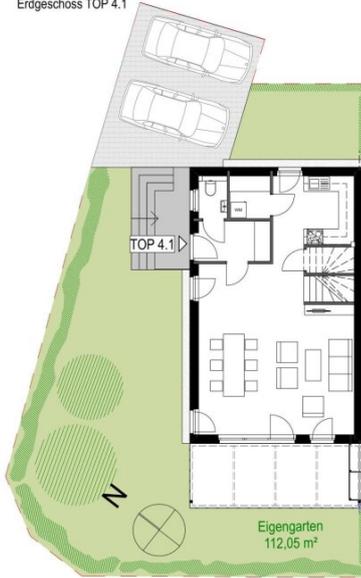




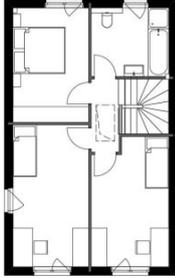


TOP 4.1

Erdgeschoss TOP 4.1



Obergeschoss TOP 4.1



TOP 4.1

EG.	Vorraum	4,26m ² Fliesen
	WC	1,82m ² Fliesen
	Abstellraum 1	2,56m ² Fliesen
	Abstellraum 2	1,83m ² Parkett
	Küche	6,26m ² Fliesen
OG.	Wohnen/Essen	37,28m ² Parkett
	Erschließung	1,94m ²
	Vorraum	3,01m ² Parkett
	Treppe	3,66m ²
	Bedschmmer	7,86m ² Fliesen
Zimmer	Zimmer 1	12,82m ² Parkett
	Zimmer 2	15,09m ² Parkett
	Zimmer 3	14,15m ² Parkett
Nutzfläche	gesamt	115,58m ²
Freiflächen	Terrasse+AR	17,08m ² Betonpflasterstein
	Eigengarten	112,05m ²



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.

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.

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 <250m

Apotheke <2.400m

Klinik <4.175m

Krankenhaus <3.900m

Kinder & Schulen

Schule <1.650m

Kindergarten <825m

Universität <6.425m

Höhere Schule <3.475m

Nahversorgung

Supermarkt <425m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <425m

Sonstige

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <450m

Polizei <2.525m

Verkehr

Bus <75m

Autobahnanschluss <1.350m

Bahnhof <1.125m

Flughafen <6.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap