

WOHNEN im malerischen Ebenfurth



Objektnummer: 25509

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,58 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,89 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.647,70 €
Kaltmiete (netto)	2.250,00 €
Kaltmiete	2.407,00 €
Betriebskosten:	157,00 €
USt.:	240,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

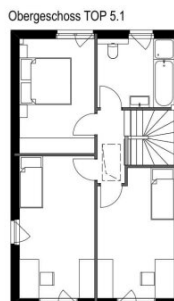
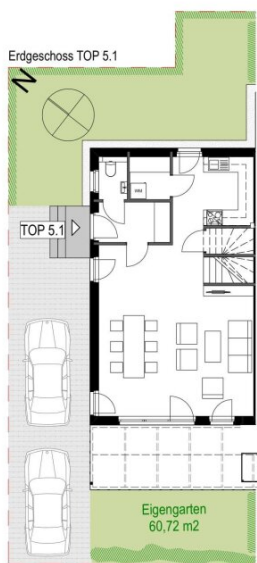
Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

TOP 5.1



TOP 5.1

EG.	Vorraum	4,26m ² Fliesen
	WC	1,82m ² Fliesen
	Abstellraum 1	2,56m ² Fliesen
	Abstellraum 2	1,83m ² Parkett
	Küche	8,26m ² Fliesen
OG.	Wohnen/Essen	37,28m ² Parkett
	Erschließung	1,94m ²
	Vorraum	3,01m ² Parkett
Nutzfläche	Treppe	3,86m ²
	Balkon	7,88m ² Fliesen
	Zimmer 1	12,82m ² Parkett
	Zimmer 2	15,09m ² Parkett
Freiflächen	Zimmer 3	14,15m ² Parkett
	gesamt	115,58m ²
	Terrasse+AR	17,09m ² Betonpflasterstein
Eigengarten	60,72m ²	



Objektbeschreibung

Zum Projekt

In der Stadtgemeinde Ebenfurth wurden 12 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus mit jeweils 2 Stockwerken und **Dachboden**, sowie **Gärten und Stellplätzen** errichtet und werden nun **im Erstbezug vermietet**.

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 53 m² bis zu 170 m²**.

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.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <750m

Klinik <5.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <250m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap