+ Dachterrasse 360° Panoramablick +Traumhaftes Reiheneckhaus in Ebenfurth mit direktem Blick auf den Fischa-Fluss + 6 Zimmer + Kamin + Garten + Bahnhofsnähe ++



Objektnummer: 1587/64725

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,99 m²
Nutzfläche:	163,99 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	60,92 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	429.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1





















































Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem traumhaften Reiheneckhaus in der malerischen Gemeinde Ebenfurth, Niederösterreich. Dieses moderne Haus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 153,99 m², sondern auch die Möglichkeit, ein Leben inmitten von Natur und urbaner Infrastruktur zu genießen.

Mit einem Kaufpreis von 429.900,00 € erwartet Sie ein Erstbezug, der keine Wünsche offen lässt. Das Haus verfügt über insgesamt 6 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Raum für individuelle Gestaltung und Entfaltung bieten.

Auf der dritten Ebene des Hauses befindet sich das Dachgeschoss mit einem wundervollen 360° Blick über den Fluss Warme Fisch sowie den riesigen Park.

Der Garten grenzt am Fluss Warme Fisch an.

Das belagsfertige Reihenhaus ist folgendermaßen aufgeteilt:

ERDGESCHOSS

Wohnzimmer 35,52 m² + Küche 9,88 m ²

Abstellraum 2,03 m²

Technikraum 2,49 m²

WC + Bad 4,00 m²

Vorraum 5,86 m²

_____

gesamt 59,78 m²

+ Terrasse 12,68 m²

OBERGESCHOSS

Schlafzimmer1 14,59 m²

Schlafzimmer2 10,10 m²

WC 2,10 m²

Vorraum 9,00 m²

Bad 7,79 m²

Schlafzimmer3 14,96 m²

Schlafzimmer4 10,78 m²

_____

gesamt 69,32 m²

DACHGESCHOSS:

Schlafzimmer5: 16,49 m²

Garderobe 5,42 m²

WC 2,10 m²

_____

gesamt 24,01 m²

Dachterrassen:

12,52 m² und 16,35 m² 360° Rundblick auf Warme Fisch sowie den nahegelegenen Park.

VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder einen Ausflug in die Umgebung planen möchten, hier sind Sie bestens vernetzt.

Die Infrastruktur in der Umgebung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität mit allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Ebenfurth wartet auf Sie!

Kaufpreis: 429.900-, Lasten und Bestandsfrei

Es steht noch ein 2tes Eckreihenhaus mit dem selben Preis zum Verkauf. Die 3 mittleren Reihenhäuser werden zu einem Preis

von €329.900 angeboten.

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase
- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich
- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**
- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME,TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: **+43 (0)699 116 08 706**

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap