

**? Erstbezug in EBENFURTH! Doppelhaushälfte mit Garten  
& 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche – Jetzt besichtigen!**



**Objektnummer: 25646**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Moosbrunn
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	83,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

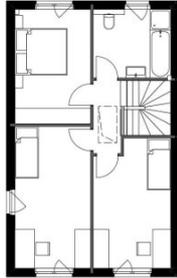




Erdgeschoss TOP 2.1



Obergeschoss TOP 2.1



# TOP 2.1



## TOP 2.1

EG_	Vorraum	6,51 m2 Fliesen
	WC	2,02m2 Fliesen
	Ankleierraum	4,70m2 Fliesen
	Küche	8,58m2 Fliesen
	Wohnen/Essen	34,58m2 Parkett
	Erschließung	1,94m2
OG_	Vorraum	3,01m2 Parkett
	Treppe	3,86m2
	Badzimmer	7,88m2 Fliesen
	Zimmer 1	12,82m2 Parkett
	Zimmer 2	13,99m2 Parkett
	Zimmer 3	14,15m2 Parkett
Nutzfläche_	gesamt	115,94m2
Freiflächen_	Terrassen+AR	17,08m2 Betonpflasterstein
	Eigengarten	83,89m2



## Objektbeschreibung

Diese exklusive **Doppelhaushälfte im Erstbezug** vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachter Architektur und einer attraktiven Lage im Grünen – ideal für alle, die Ruhe suchen und gleichzeitig nicht auf gute Anbindung verzichten möchten.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup>** und einer funktionalen Raumaufteilung bietet dieses Haus den perfekten Rahmen für Ihr persönliches Wohnkonzept. Die Immobilie wird **belagsfertig übergeben**, sodass Sie die finalen Gestaltungsdetails – wie Böden, Innentüren und Sanitärerendgeräte – ganz nach Ihrem Geschmack wählen und umsetzen können.

Der offene Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl – **vier helle Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Familie. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während die Vorbereitung für Fußbodenheizung und hochwertige Beläge bereits gegeben ist.

Das Badezimmer ist bereits vorbereitet für **Badewanne, Dusche und Fenster**, die Sanitäranschlüsse für **zwei separate WCs** sind ebenfalls vorhanden – ideal für komfortables Wohnen.

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen **Terrasse** oder gestalten Sie den **Garten** ganz nach Ihren Vorstellungen – ob grüne Ruheoase oder Spielbereich für Kinder. Zwei **PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus** sind ebenfalls inkludiert.

Die ruhige Lage mit gleichzeitig sehr guter Infrastruktur bietet **ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die Wohnqualität mit Flexibilität verbinden möchten**.

### Eckdaten im Überblick:

- **Ort:** Ebenfurth
- **Wohnfläche:** ca. 116 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Badezimmer:** vorbereitet für Badewanne & Dusche, Tageslichtfenster
- **WC:** 2 separate Toilettenanschlüsse
- **Terrasse & Garten:** großzügig und individuell gestaltbar
- **Stellplätze:** 2 PKW-Abstellplätze

- **Zustand: Erstbezug – belagsfertig**
- **Heizung:** Vorbereitung für Fußbodenheizung
- **Kaufpreis:** € 369.000,00

Gestalten Sie Ihre Wohnträume auf einer soliden Basis – **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <6.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap