

**? Erstbezug in EBENFURTH! Doppelhaushälfte mit Garten
& 116 m² Wohnfläche – Jetzt besichtigen!**



Objektnummer: 25647

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Ebreichsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,94 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	83,89 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

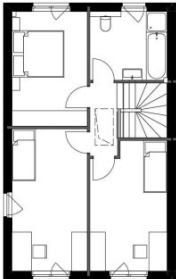
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Erdgeschoss TOP 2.1



Obergeschoss TOP 2.1



TOP 2.1

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



TOP 2.1



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 m²** 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 Sanitärerndgeräte – 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 m²
- **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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap