

**+Traumhaftes Reihenmittelhaus in Ebenfurth mit direktem Blick auf den Fischa-Fluss + 5 Zimmer + Kamin + Garten + Bahnhofsnähe ++**



**Objektnummer: 1587/64750**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,79 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	33,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 122,79 m<sup>2</sup>, sondern auch die Möglichkeit, ein Leben inmitten von Natur und urbaner Infrastruktur zu genießen.

Mit einem Kaufpreis von 370.000,00 € erwartet Sie ein Erstbezug, der keine Wünsche offen lässt. Das Haus verfügt über insgesamt 5 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Raum für individuelle Gestaltung und Entfaltung bieten.

Das belagsfertige Reihenhaus ist folgendermaßen aufgeteilt:

### ERDGESCHOSS

Wohnzimmer 34,43 m<sup>2</sup> + Küche 9,78 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,03 m<sup>2</sup>

Technikraum 2,10 m<sup>2</sup>

WC + Bad 2,99 m<sup>2</sup>

Vorraum 5,86 m<sup>2</sup>

---

gesamt 59,19 m<sup>2</sup>

+ Terrasse 11,42 m<sup>2</sup>

### OBERGESCHOSS

Vorraum 9,42 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer1 12,95 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer2 12,94 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer3 10,69 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer4 10,00 m<sup>2</sup>

WC 1,88 m<sup>2</sup>

Bad 7,70 m<sup>2</sup>

---

gesamt 65,58 m<sup>2</sup>

### **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: 370.000,-, Lasten und Bestandsfrei

Die beiden Eckreihenhäuser kosten je € 470.000, die 2 mittleren Reihenhäuser werden zu einem Preis

von €370.000 angeboten

### **Gesetzliche Nebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>)

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

#### **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