

?Nur noch 1 moderne Doppelhaushälften verfügbar!



Objektnummer: 25706

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
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



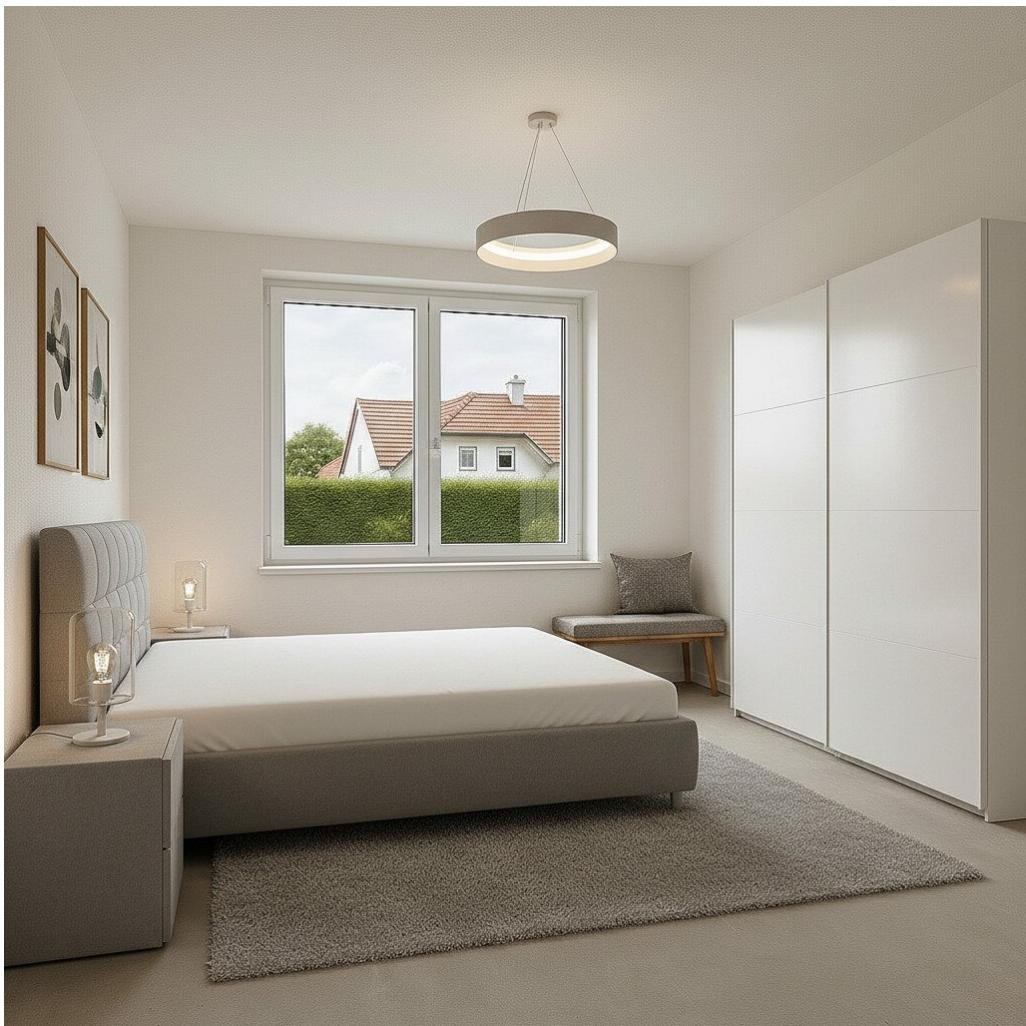
Michael Fath

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16
1010 Wien





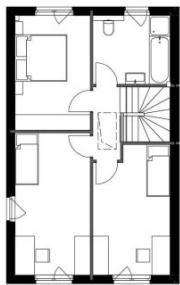




Erdgeschoss TOP 2.1



Obergeschoss TOP 2.1



TOP 2.1



TOP 2.1

EG_	Vorraum	6,51 m ² Fliesen
	WC	2,02m ² Fliesen
	Ablstraum	4,70m ² Fliesen
	Kche	8,58m ² Fliesen
	Wohnen/Essen	3,40m ² Parkett
	Erschließung	1,94m ²
OG_	Vorraum	3,91m ² Parkett
	Treppe	3,96m ²
	Badzimmer	7,88m ² Fliesen
	Zimmer 1	12,82m ² Parkett
	Zimmer 2	15,89m ² Parkett
	Zimmer 3	14,15m ² Parkett
Nutzfläche_	gesamt	115,94m ²
Freiflächen_	Terrasse+AR	17,08m ² Betonpflasterstein
	Eigengarten	83,89m ²

0
1
2
3
4
5
m

Objektbeschreibung

Wohnen in Ebenfurth – endlich zu Hause ankommen

Zwischen Alltag und Aufatmen liegt dieser Ort: **Rathausgasse in Ebenfurth**. Ein Wohnprojekt, das nicht protzt, sondern begeistert. **6 moderne Doppelhaushälften** – massiv gebaut, nachhaltig beheizt, mit Liebe zum Detail geplant. Kein Wohnen auf Zeit. Sondern ein Ort zum Bleiben.

Raum für das Leben, wie du es willst.

Zwei Etagen, durchdachte Grundrisse, luftige Räume, große Fensterflächen. Im Erdgeschoß: Wohnküche mit Zugang zum Garten, Technikraum, Gäste-WC. Oben: drei Schlafzimmer und ein großzügiges Bad. Kein Platz wird verschwendet – alles ist da, wo man's braucht.

Wärme inklusive – das ganze Jahr.

Jedes Haus verfügt über eine moderne **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit Fußbodenheizung. Dazu elektrische Rollläden für ein optimales Raumklima – auch im Hochsommer. Wer will, bekommt alles **schlüsselfertig** inklusive Küche.

Draußen. Für euch allein.

Privater **Eigengarten** mit bis zu 170 m² Fläche – bereit für den ersten Apfelbaum, das Trampolin oder den Liegestuhl. **Zwei Autoabstellplätze** pro Einheit sind bereits inkludiert.

Lage, die verbindet

Ebenfurth – zwischen Stadt und Land, zwischen Wien und Wiener Neustadt. In nur **30 Minuten** steht man am Wiener Gürtel – per Bahn oder Auto. Und zuhause steht man in einer Umgebung, in der Nachbarn grüßen, Kinder draußen spielen und alles Nötige zu Fuß erreichbar ist: Supermarkt, Schule, Kindergarten, Apotheke.

Die Rathausstraße liegt ruhig, aber nicht abgeschieden – nur **400 Meter vom Ortszentrum** entfernt. Absolute Ruhelage trifft auf perfekte Infrastruktur.

Noch verfügbar:

- **Haus (5a/2) 4.2 – € 439.000 (nur schlüsselfertig)**

Ein Projekt mit Seltenheitswert

Die regulatorischen Rahmenbedingungen für Bauträgerprojekte haben sich in Österreich zuletzt massiv verändert. Neue Projekte dürfen nicht mehr realisiert werden. **Dieses Wohnprojekt zählt somit zu den letzten Neubauten, die in den nächsten Jahren auf den Markt kommen werden.**

Wer heute kauft, sichert sich nicht nur ein schönes Zuhause – sondern auch **einen der raren Plätze im künftigen Eigentumsmarkt.**

Bereit ab Sommer 2025

Die Häuser sind fertiggestellt, belagsfertige Übergaben sind kurzfristig möglich. Einziehen kannst du **zeitnah** – in deinem Stil, mit deinen Vorstellungen, ohne jahrelanges Warten.

Kein leeres Neubauprojekt. Sondern dein Zuhause.

In Ebenfurth

Weitere Details

„Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der besseren räumlichen Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der 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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap