

**?Letzte Chance auf diesen Preis! Im März wird es teurer!
Nur noch 1 moderne Doppelhaushälften verfügbar!**



KI-optimiert

Objektnummer: 25708

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,94 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	83,89 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Fath

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16
1010 Wien

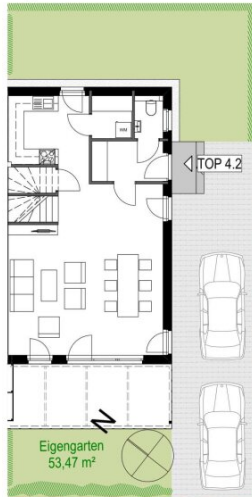




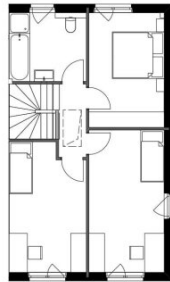


TOP 4.2

Erdgeschoss TOP 4.2



Obergeschoss TOP 4.2



TOP 4.2

EG_	Vorraum	4,26m² Fliesen
	WC	1,82m² Fliesen
	Abstellraum 1	2,56m² Fliesen
	Abstellraum 2	1,83m² Parkett
	Küche	8,26m² Fliesen
OG_	Wohnen/Essen	37,28m² Parkett
	Erschließung	1,94m²
	Vorraum	3,01m² Parkett
	Treppe	3,86m²
	Balkon	7,88m² Fliesen
Nutzfläche_	Zimmer 1	12,82m² Parkett
	Zimmer 2	15,09m² Parkett
	Zimmer 3	14,15m² Parkett
Freiflächen_	gesamt	115,58m²
	Terrasse+AR	17,08m² Betonpflasterstein
	Eigengarten	53,47m²



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 (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 Frühjahr 2026

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap