

**? Countdown läuft: Traumhaus jetzt günstiger!**



**Objektnummer: 25708**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<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



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien

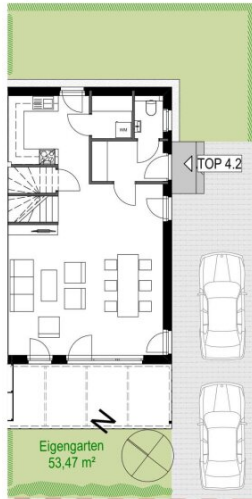




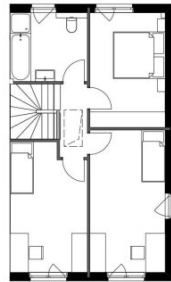


# TOP 4.2

Erdgeschoss TOP 4.2



Obergeschoss TOP 4.2



## TOP 4.2

EG.	Vorraum	4,26m <sup>2</sup> Fliesen
	WC	1,82m <sup>2</sup> Fliesen
	Abstellraum 1	2,56m <sup>2</sup> Fliesen
	Abstellraum 2	1,83m <sup>2</sup> Parkett
	Küche	8,26m <sup>2</sup> Fliesen
OG.	Wohnen/Essen	37,28m <sup>2</sup> Parkett
	Erschließung	1,94m <sup>2</sup>
	Vorraum	3,01m <sup>2</sup> Parkett
	Treppe	3,86m <sup>2</sup>
	Bedschmmer	7,88m <sup>2</sup> Fliesen
Nutzfläche	Zimmer 1	12,82m <sup>2</sup> Parkett
	Zimmer 2	15,09m <sup>2</sup> Parkett
	Zimmer 3	14,15m <sup>2</sup> Parkett
Freiflächen	gesamt	115,58m <sup>2</sup>
	Terrasse+AR	17,08m <sup>2</sup> Betonpflasterstein
	Eigengarten	53,47m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Wohnen in Ebenfurth – endlich zu Hause ankommen

Zwischen Alltag und Aufatmen liegt dieser Ort: **Mühlgasse 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 m<sup>2</sup> 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 Mühlgasse liegt ruhig, aber nicht abgeschieden – nur **400 Meter vom Ortszentrum** entfernt. Absolute Ruhelage trifft auf perfekte Infrastruktur.

## Nur mehr verfügbar:

- **Haus (5a/2) 4.2 – ca. € 389.000 (belagsfertig)**

## 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 Mö

**(5e/1) 2.1 – € 399.000 (belagsfertig)**bel 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