

**?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

<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 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

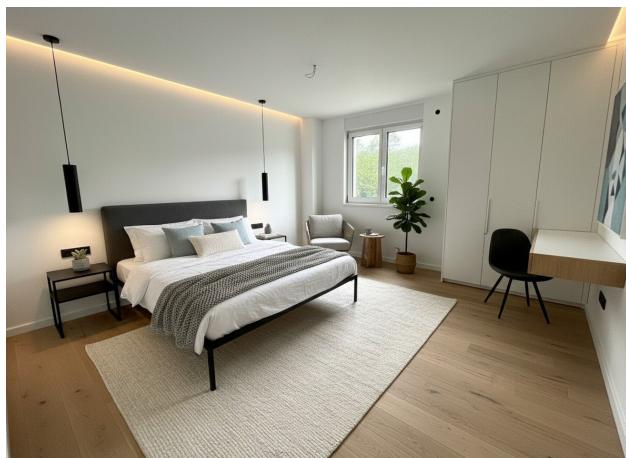
## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien





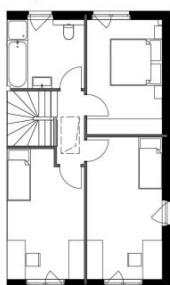


TOP 4.2

Erdgeschoss TOP 4.2



Obergeschoss TOP 4.2



TOP 4.2

<b>EG</b>	Vorraum	4,26m² Fliesen
	WC	1,82m² Fliesen
	Abschallraum 1	2,56m² Fliesen
	Abschallraum 2	3,52m² Parkett
	Küchenraum	8,26m² Fliesen
	Wohnen/Essen	37,88m² Parkett
	Erschließung	1,94m²
<b>OG</b>	Vorraum	3,01m² Parkett
	Treppe	0,86m²
	Badezimmer	3,52m² Fliesen
	Zimmer 1	12,82m² Parkett
	Zimmer 2	15,98m² Parkett
	Zimmer 3	14,15m² Parkett
<b>Nutzfläche,</b>	<b>gesamt</b>	<b>115,88m²</b>
<b>Freiflächen,</b>	<b>Terrasse+AR</b>	<b>17,08m² Betonplasterstein</b>
	<b>Eigengarten</b>	<b>53,47m² Gras</b>

A horizontal number line starting at 0 and ending at 5. There are tick marks at each integer from 0 to 5. The tick mark for 0 is labeled 'm' directly below it.



# 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 großzügliches 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 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