

## Dein zu Hause in Ebenfurth



**Objektnummer: 25709**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	83,89 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



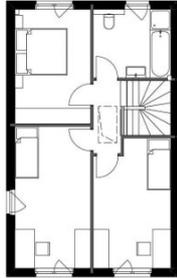




Erdgeschoss TOP 2.1



Obergeschoss TOP 2.1



# TOP 2.1



## TOP 2.1

EG_	Vorraum	6,51 m2 Fliesen
	WC	2,00m2 Fliesen
	Ankleierraum	4,70m2 Fliesen
	Küche	8,58m2 Fliesen
	Wohnen/Essen	34,58m2 Parkett
	Erschließung	1,94m2
OG_	Vorraum	3,01m2 Parkett
	Treppe	3,86m2
	Badzimmer	7,88m2 Fliesen
	Zimmer 1	12,82m2 Parkett
	Zimmer 2	13,99m2 Parkett
	Zimmer 3	14,15m2 Parkett
Nutzfläche_	gesamt	115,94m2
Freiflächen_	Terrassen+AR	17,08m2 Betonpflasterstein
	Eigengarten	83,89m2

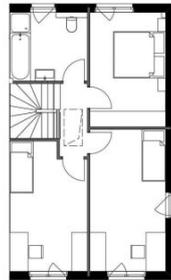


# TOP 4.2

Erdgeschoss TOP 4.2



Obergeschoss TOP 4.2



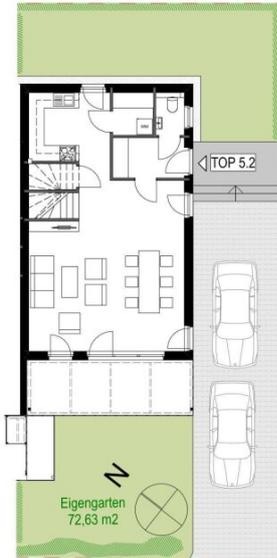
## TOP 4.2

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	3,56m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Bedschmmer	7,88m <sup>2</sup> Fliesen
	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>

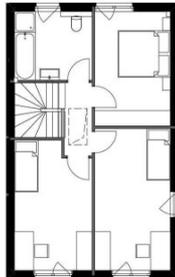


# TOP 5.2

Erdgeschoss TOP 5.2



Obergeschoss TOP 5.2

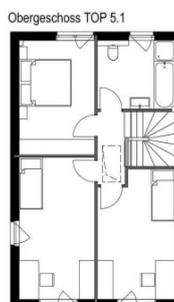
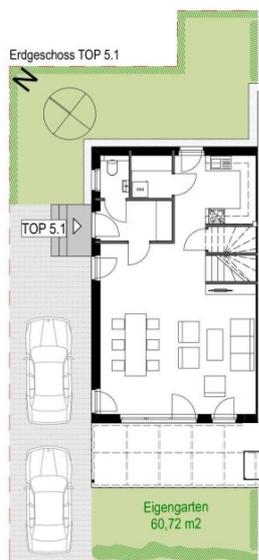


## TOP 5.2

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	3,56m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Bedschmmer	7,88m <sup>2</sup> Fliesen
	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	14,81m <sup>2</sup> Betonpflasterstein
	Eigengarten	72,63m <sup>2</sup>



# TOP 5.1



## TOP 5.1

<b>EG.</b>	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
	Wohnen/Essen	37,28m <sup>2</sup> Parkett
	Erschließung	1,94m <sup>2</sup>
<b>OG.</b>	Vorraum	3,01m <sup>2</sup> Parkett
	Treppe	3,56m <sup>2</sup>
	Bedschmmer	7,88m <sup>2</sup> Fliesen
	Zimmer 1	12,82m <sup>2</sup> Parkett
	Zimmer 2	15,09m <sup>2</sup> Parkett
	Zimmer 3	14,15m <sup>2</sup> Parkett
<b>Nutzfläche</b>	gesamt	115,58m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>	Terrasse+AR	17,09m <sup>2</sup> Betonpflasterstein
	Eigengarten	60,72m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Nur noch 4 Häuser verfügbar!

Schnell sein lohnt sich – die ersten Nachbarn mähen schon ihren Rasen!

Und Du? Du sitzt noch in Wien, suchst verzweifelt nach einem Parkplatz, atmest Feinstaub statt Frischluft und deine Miete ist so hoch wie dein Blutdruck?

**Dann wird's höchste Zeit: Zieh raus nach Ebenfurth – wo die Luft klar, der Garten grün und der Platz zum Atmen da ist!**

## Was dich erwartet:

? **Doppelhaushälften auf Eigengrund** – modern, familienfreundlich, zum Wohlfühlen gemacht

? **4 Zimmer**, darunter ein **riesiges Wohnzimmer** – Platz für Kind, Hund, Homeoffice und Hula-Hoop-Reifen

? **Eigener Garten** mit **53–83 m<sup>2</sup>** – ideal für Grillmeister, Hobbygärtner oder Kinder mit viel Bewegungsdrang

? **Zwei Parkplätze** – für dich, deinen Partner, deinen Lieferdienst und nie wieder „wo ist mein Auto?“

? **Top-Verkehrsanbindung nach Wien** – perfekt für alle, die grün wohnen wollen, aber citynah bleiben möchten

? **Natur, Ruhe & Lebensqualität** – Stadtmensch-Traum mit Wiese statt Beton

## Preise & Varianten

Für jede Lebenslage das richtige Paket:

- **Belagsfertig für Bastler:**

? € 369.000,-

Ideal für alle, die selbst gestalten und kreativ sein wollen. (Und wissen, wie man eine Wasserwaage hält.)

- **Schlüsselfertig für Gemütliche:**

? € 419.000,-

Einziehen, Möbel aufstellen, Füße hochlegen. Alles fertig – außer der Kaffee, den musst du noch selbst kochen.

### **Mit Freunden oder Familie einziehen? Kein Problem!**

Möchten Sie mit Freunden, Verwandten oder den besten Nachbarn der Welt zusammenziehen?

### **Wir haben noch eine zweite Haushälfte direkt daneben frei!**

So wohnen Sie Tür an Tür – mit kurzen Wegen zum Gartengrill, zur Kinderbetreuung oder zur Kaffeerrunde.

**Getrennte Häuser, gemeinsame Lebensqualität.** Jetzt gemeinsam planen, gemeinsam sparen – und zusammen wohnen!

### **Statt Miete dein eigenes Zuhause zahlen?**

Wir helfen dir gerne bei der Finanzierung – keine Panik vorm Papierkram, das machen wir gemeinsam!

**Gleich besichtigen? Ja gerne!**

**+43 676 8 50 60 8 703**

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 <750m

Klinik <5.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <250m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap