

**Sofort verfügbar - helle 2-Zimmer-Wohnung mit idealer  
Raumaufteilung**



**Objektnummer: 1623/68**

**Eine Immobilie von SFP Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	52,43 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 64,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,02
Kaufpreis:	140.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Beatrice Marold

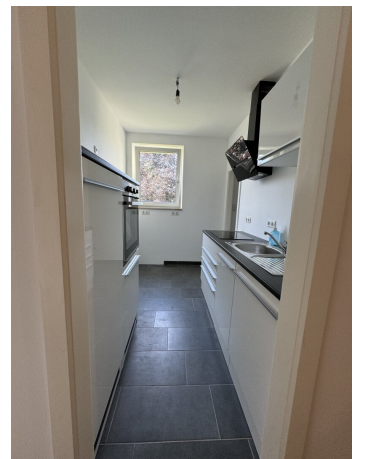
SFP Invest GmbH  
Neustift bei Schlaining 70  
7433 Neustift bei Schlaining

T +436608968003

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



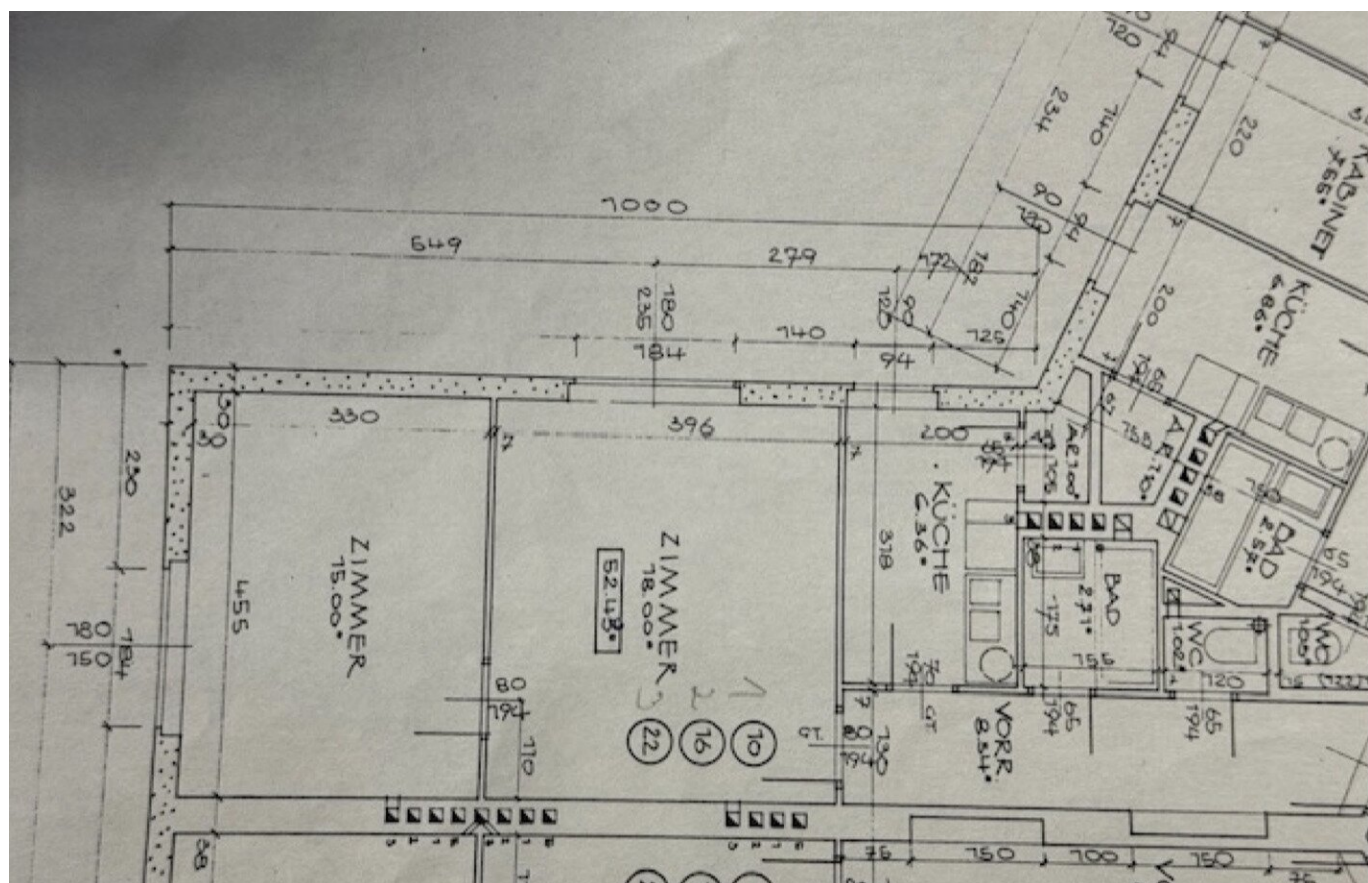












## Objektbeschreibung

### **Top-sanierte 2-Zimmer zum sofortigen Einzug - Wohnung bietet sich auch als Kapitalanlage an**

In zentraler Lage von Ebenfurth (Wiener Neustädter Straße 5) gelangt diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und großem Potenzial als Kapitalanlage zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhauses und wurde im Jahr 2024 umfassend saniert – inklusive neuer Parketböden, Infrarotheizung und elektrischer Heizkörper im Bad. Ebenso wurden neue Wasserleitungen verlegt und der Abfluss erneuert. Badezimmer und WC wurden ebenso neu verflies. Die Wohnung bekam eine neue Küche mit E-Geräte und die Elektrik wurde komplett erneuert.

#### **Raumaufteilung:**

- Zwei großzügige Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>
- Separate Küche mit moderner Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken, Therme und elektrischem Handtuchtrockner
- WC
- Großzügiger Vorraum

Die schöne Aufteilung ermöglicht eine angenehme Wohnsituation mit ausreichend Platz für Singles oder Paare. Dank der großen Fensterflächen präsentiert sich die Wohnung hell und freundlich.

#### **Weitere Eckdaten:**

- Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>
- Zustand: komplett saniert in 2024
- Heizung: Infrarot + Elektrischer Heizkörper Bad

#### **Lagebeschreibung:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Ebenfurth in der Wiener Neustädter Straße 5 – einer gut erreichbaren und dennoch ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur.



Ebenfurth liegt im Bezirk Wiener Neustadt-Land und zeichnet sich durch seine günstige Lage zwischen Wien und Wiener Neustadt aus – ideal für Pendler, Familien und Anleger.

#### Verkehr & öffentliche Anbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Ebenfurth ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige S-Bahn- und Regionalzugverbindungen nach Wien, Wiener Neustadt, Eisenstadt und Neusiedl am See. Auch mehrere Buslinien verkehren in der Umgebung und sorgen für eine gute regionale Anbindung.

Für den Individualverkehr sind die Autobahnanschlüsse zur A2 (Südbahn) und S4 in wenigen Fahrminuten erreichbar, dies ermöglicht schnelle Wege in alle Richtungen.

#### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie Apotheken. Weitere Einkaufszentren und Fachmärkte sind in Wiener Neustadt in ca. 20 Minuten Fahrzeit gut erreichbar.

#### Bildung & Schulen:

Ebenfurth bietet ein vielfältiges Bildungsangebot: die Volksschule Ebenfurth liegt nur wenige Minuten entfernt sowie Kindergärten sind vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen wie Neue Mittelschulen und Höhere Schulen (HTL, HAK, Gymnasium) befinden sich in der nahegelegenen Bildungsstadt Wiener Neustadt

#### Kulturelles & Historisches:

Die Umgebung bietet einige kulturelle und historische Highlights:

- Das Schloss Ebenfurth, ein barockes Wasserschloss mit beeindruckender Geschichte, liegt in unmittelbarer Nähe
- Die Pfarrkirche Ebenfurth, ein geschütztes Bauwerk mit spätgotischen Elementen, lädt zur Besichtigung ein
- Die Nähe zur Kulturstadt Wiener Neustadt eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, Museen, Theater und historische Plätze zu besuchen

#### Freizeit & Erholung:

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet Ebenfurth ein breites Freizeitangebot:

- Spazier- und Radwege entlang der Leitha
- Der nahegelegene Neufelder See lädt im Sommer zum Baden ein
- Zahlreiche Sportvereine, Tennisplätze und Fitnessmöglichkeiten befinden sich im Ort oder in der Umgebung
- Auch Golfanlagen und Reitmöglichkeiten sind in kurzer Fahrdistanz vorhanden

Diese attraktive und bereits vermietete Wohnung eignet sich ideal als sorglose Anlageimmobilie mit moderner Ausstattung, guter Lage und langfristiger Mieterstruktur.

Für nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Besichtigungstermine sind nur nach Absprache mit den Mietern möglich.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter [beatrice.marold@sfp-immobilien.at](mailto:beatrice.marold@sfp-immobilien.at) oder [+43 660 8968003](tel:+436608968003).

*Irrtümer und Änderungen vorbehalten!*

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.