? Erstbezug in EBENFURTH! Doppelhaushälfte mit Garten & 116 m² Wohnfläche – Jetzt besichtigen!

Objektnummer: 25707

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
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:	369.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

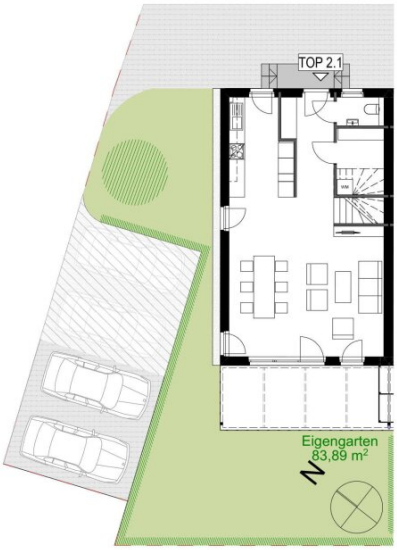
Ihr Ansprechpartner

Michael Fath

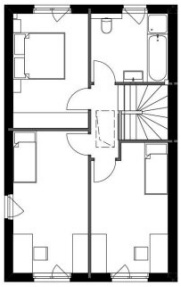
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16
1010 Wien

TOP 2.1

Erdgeschoss TOP 2.1



Obergeschoss TOP 2.1



TOP 2.1

EG_	Vorraum	6,51 m2 Fliesen
	WC	2,02m2 Fliesen
	Abstellraum	4,70m2 Fliesen
	Küche	8,58m2 Fliesen
	Wohnen/Essen	34,58m2 Parkett
	Erschließung	1,94m2
OG_	Vorraum	3,01m2 Parkett
	Treppe	3,86m2
	Badezimmer	7,88m2 Fliesen
	Zimmer 1	12,82m2 Parkett
	Zimmer 2	15,89m2 Parkett
	Zimmer 3	14,15m2 Parkett
Nutzfläche_	**gesamt**	**115,94m2**
Freiflächen_	Terrasse+AR	17,08m2 Betonpflasterstein
	Eigengarten	83,89m2

0 1 2 3 4 5
m

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. **4 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 (5e/1) 2.1 – € 369.000**

- **Haus (5a/2) 4.2 – € 389.000 (nur schlüsselfertig, exkl. Bad)**

- **Haus (5b/2) 5.2 – € 369.000**

Optional:

- **Luftwärmepumpe** + € 15.000

- **Schlüsselfertig-Paket** ab ca. € 35.000

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 Sommer 2025

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 <2.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap