

**Wohnen mit Lebensqualität – ruhig, modern und zentral**



**Objektnummer: 25936**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2442 Ebreichsdorf                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 115,58 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 53,47 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 389.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ute Seidl**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

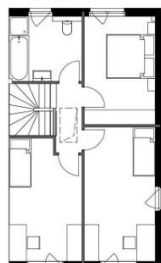
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# TOP 4.2

Erdgeschoss TOP 4.2



Obergeschoss TOP 4.2



## TOP 4.2

|             |               |                            |
|-------------|---------------|----------------------------|
| EG.         | Vorraum       | 4,20m2 Fliesen             |
|             | WC            | 1,62m2 Fliesen             |
|             | Abstellraum 1 | 2,56m2 Fliesen             |
|             | Abstellraum 2 | 1,83m2 Parkett             |
|             | Küche         | 8,38m2 Fliesen             |
|             | Wohnen/Essen  | 37,28m2 Parkett            |
| OG.         | Erschließung  | 1,94m2                     |
|             | Vorraum       | 3,61m2 Parkett             |
|             | Treppe        | 3,85m2                     |
|             | Badezimmer    | 7,88m2 Fliesen             |
|             | Zimmer 1      | 12,82m2 Parkett            |
|             | Zimmer 2      | 15,89m2 Parkett            |
| Nutzfläche  | gesamt        | 115,58m2                   |
|             | Terrasse+AR   | 17,08m2 Betonpflasterstein |
| Freiflächen | Eigengarten   | 53,47m2                    |
|             |               |                            |



# Objektbeschreibung

## Modernes Doppelhaus mit Garten & Terrasse in ruhiger Bestlage

Dieses hochwertig errichtete Doppelhaus vereint modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Lage. In einer beliebten Wohngegend gelegen, bietet die Immobilie rund **116 m² Wohnfläche** sowie einen sonnigen Garten mit südwestseitiger Terrasse und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Ob als Familienwohnsitz oder zur Eigennutzung – hier erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz und hoher Wohnqualität.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Küche mit Ausgang in den Garten
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss

#### Obergeschoss

- Drei helle Schlafzimmer
- Gang

- Großzügiges Badezimmer mit WC

## **Dachgeschoss**

- Dachboden

## **Ausstattung**

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Bauausführung:

- Südwestseitige Terrasse (ca. 17,08 m<sup>2</sup>)
- 3-fach verglaste Aluminium-Kunststofffenster
- Elektrische Außenrollläden
- Hochwertige Aluminium-Eingangstür
- Fassaden-Vollwärmeschutz
- Bramac-Dach
- Terrasse mit Betonpflaster
- Technikraum
- Zwei PKW-Stellplätze
- Fertigstellung 2025

- **Belagsfertige Ausführung**

Das Haus wird belagsfertig übergeben und beinhaltet unter anderem:

- Estrich fertiggestellt
- Vorbereitung für Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung vorbereitet
- Elektroinstallationen vorbereitet
- Sanitärinstallationen vorbereitet
- Fassade vollständig fertig
- Dach vollständig fertig
- Fenster vollständig montiert
- Garten eingezäunt
- Rasen angesät
- Stellplätze fertiggestellt

## **Lage**

- Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

- In wenigen Minuten erreichen Sie:
- Autobahn A3
- Die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die naturnahe Umgebung sorgen für eine hohe Lebensqualität.

**Kaufpreis: € 389.000,- (belagsfertig)**

### **Unser Fazit**

Dieses moderne Doppelhaus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, eine familienfreundliche Raumaufteilung und die attraktive Lage. Die belagsfertige Ausführung bietet Ihnen die Möglichkeit, den Innenausbau ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage**

### **Weitere Details**

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

**Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap