

**ERSTBEZUG | Wohnen am Fluss | Garten | Terrasse |
Panoramablick**



Objektnummer: 16984

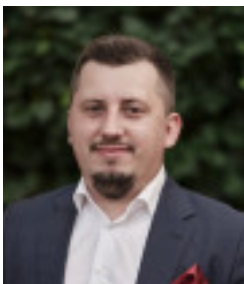
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	154,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	81,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,64 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	489.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

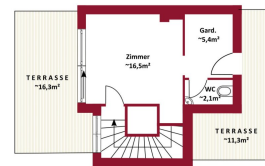
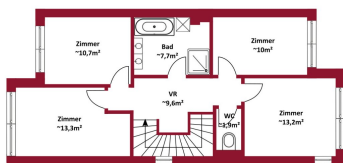
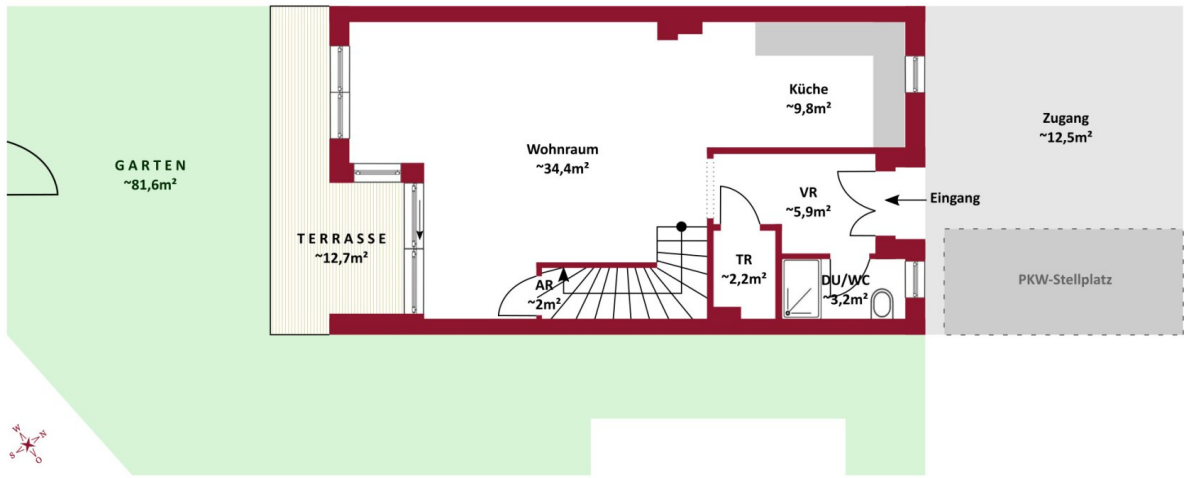


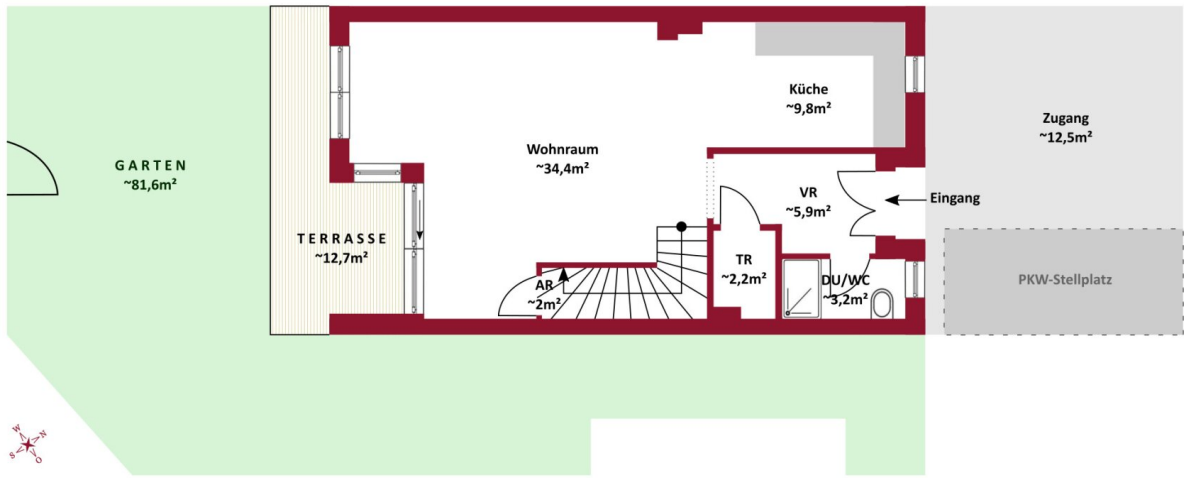
Alexandru Filimon

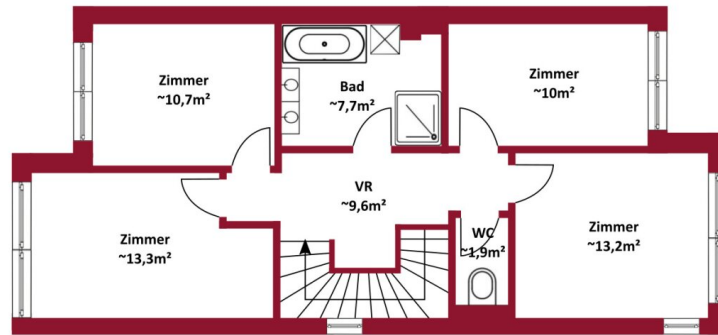
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

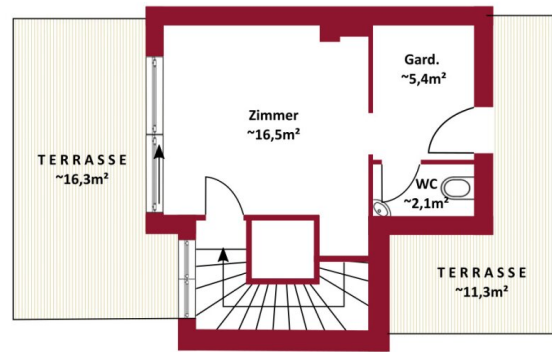
T +43 660 285 0330











Objektbeschreibung

Exklusives Neubauprojekt „Wohnen an der Warmen Fischa“ – Nur 5 hochwertige Häuser in Ebenfurth

In einer der schönsten Wohnlagen Ebenfurths entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit **nur fünf hochwertigen Reihenhäusern**, das modernes Wohnen, energieeffiziente Bauweise und naturnahe Lebensqualität perfekt miteinander verbindet.

Direkt an der **Warmen Fischa** gelegen und eingebettet in eine ruhige Grünlage, vereint dieses Projekt alles, was sich Familien, Paare und anspruchsvolle Eigennutzer wünschen. Ob großzügiges Reiheneckhaus mit spektakulären Dachterrassen oder modernes Reihenmittelhaus mit eigenem Garten – jede Einheit überzeugt durch durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume und eine hochwertige Ausstattung.

Die Häuser werden **schlüsselfertig** übergeben und bieten modernes Wohnen auf höchstem Niveau – ideal für alle, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.

Projektübersicht

Das Wohnprojekt umfasst insgesamt **5 Reihenhäuser**:

- **2 exklusive Reiheneckhäuser**
 - ca. 154 m² Wohnfläche
 - 6 Zimmer
 - 3 Wohnebenen
 - Dachterrassen mit beeindruckendem Panoramablick
 - großzügige Gärten direkt an der Warmen Fischa

- **3 moderne Reihenmittelhäuser**

- ca. 123 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- private Gärten
- großzügige Terrassen
- optimale Raumaufteilung für Familien

Jede Einheit verfügt über einen **eigenen Garten**, großzügige Freiflächen sowie **einen PKW-Stellplatz**.

Ausstattung

Die Häuser überzeugen durch eine moderne und hochwertige Ausstattung:

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Moderne Badezimmer mit Dusche und Badewanne (je nach Einheit)

- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- Eigene Terrasse und privater Garten
- PKW-Stellplatz
- Flachdach mit moderner Architektur
- Energieeffiziente Bauweise
- Schlüsselfertige Ausführung

Energieausweis

- Heizwärmebedarf (HWB): **43,5 kWh/m²a**
- Energieausweis gültig bis: **24.01.2030**

Wohnkomfort für die ganze Familie

Die großzügigen Grundrisse bieten ausreichend Platz für modernes Familienleben, Homeoffice oder Gästezimmer.

Die Reiheneckhäuser verfügen zusätzlich über eine dritte Wohnebene mit zwei großzügigen Dachterrassen und einem einzigartigen Rundumblick über die Warme Fischa sowie den angrenzenden Park – ein besonderes Highlight dieses Projekts.

Verkehrsanbindung

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege:

- Bahnhof in fußläufiger Entfernung

- Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Anbindung nach Wiener Neustadt
- Gute Erreichbarkeit von Wien
- Autobahnanschluss in wenigen Fahrminuten

Nahversorgung

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung:

- Supermärkte
- Bäckereien
- Apotheke
- Ärzte
- Banken
- Post

Kindergärten und Schulen

Besonders Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur:

- Kindergarten

- Volksschule
- Weiterführende Schulen in der Umgebung
- Kurze und sichere Wege für Kinder

Freizeit und Erholung

Die direkte Lage an der Warmen Fischa bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Genießen Sie Spaziergänge entlang des Flusses, weitläufige Grünflächen, Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ihrer Haustüre.

Hier verbinden sich Natur, Ruhe und modernes Wohnen auf ideale Weise.

Kaufpreise

Reihenmittelhäuser (3 Einheiten)

ab **EUR 394.000,-**

Reiheneckhäuser (2 Einheiten)

ab **EUR 489.000,-**

Schlüsselfertiger Ausführung bei ca. 45.000€ die Mittelhäuser und ca. 50.000€ die Eckhäuser.

Da das Projekt lediglich fünf Wohneinheiten umfasst, profitieren zukünftige Eigentümer von einer ruhigen, privaten Wohnatmosphäre und einer langfristig wertbeständigen Investition.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Informationen sowie flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber sowie auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

TOP 1

Das exklusive **Reiheneckhaus TOP 1** überzeugt mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 154 m²**, verteilt auf **3 Wohnebenen**, einem **ca. 61 m² großen Eigengarten**, **zwei Dachterrassen mit 360°-Panoramablick**, einer weiteren Terrasse sowie einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Technikraum
- Abstellraum
- Terrasse mit Zugang zum Garten

Obergeschoss

- 4 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Vorraum

Dachgeschoss

- Master-Schlafzimmer
- Garderobe
- Badezimmer mit WC
- Zugang zu zwei großzügigen Dachterrassen mit traumhaftem Ausblick auf die Warme Fische und den angrenzenden Park

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **EUR 489.000,--** (belagsfertige Ausführung).

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin sowie auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap