ERSTBEZUG | Wohnen am Fluss | Garten | Terrasse | Panoramablick



Objektnummer: 16984

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

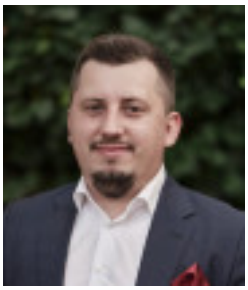
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	154,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	81,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	429.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandru Filimon

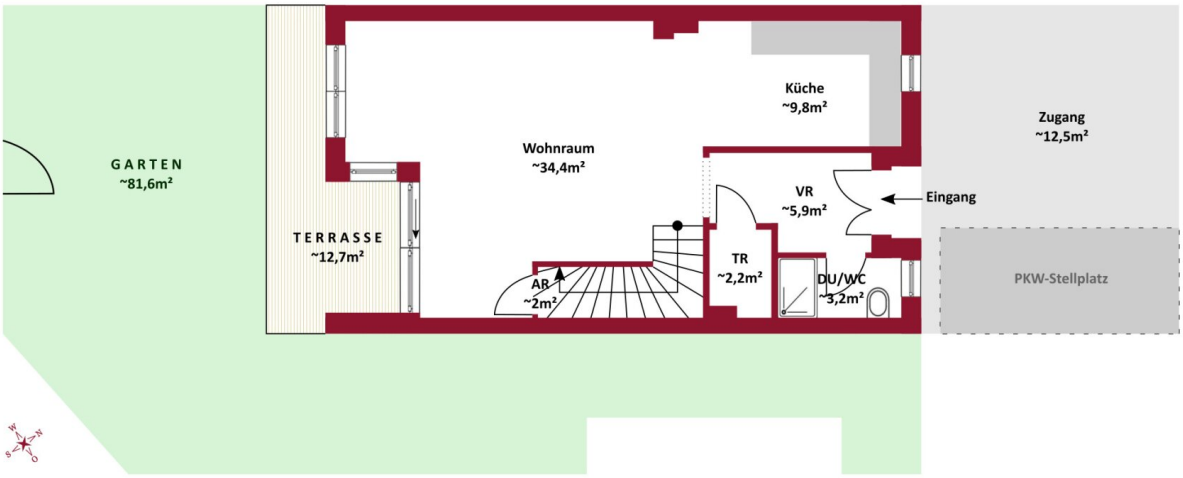
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

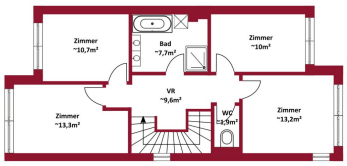
T +43 660 285 0330

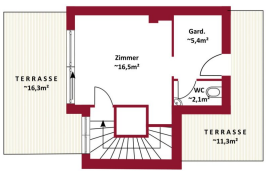


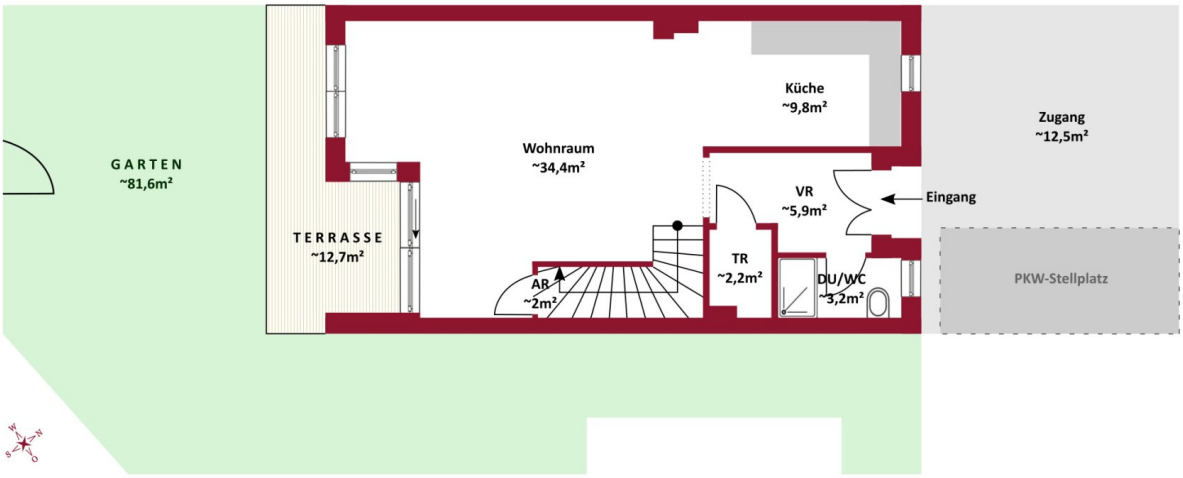


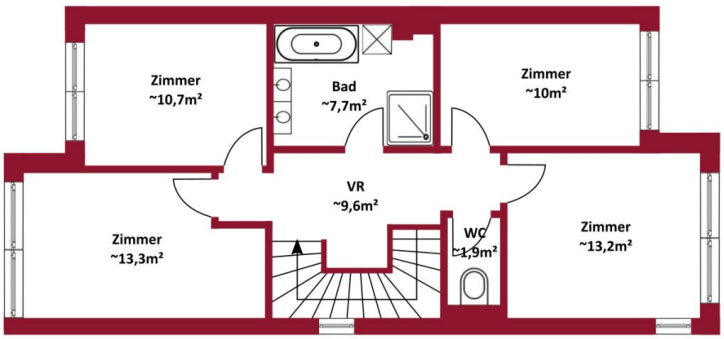


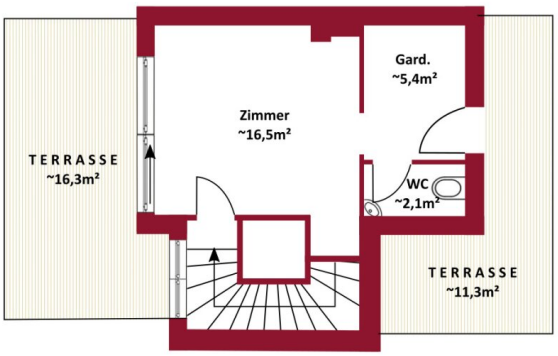

GARTEN
~81,6m²
TERRASSE
~12,7m²
Wohnraum
~34,4m²
Küche
~9,8m²
VR
~5,9m²
Eingang
Zugang
~12,5m²
TR
~2,2m²
DU/WC
~3,2m²
AR
~2m²
PKW-Stellplatz


Zimmer
~10,7m²
Bad
~7,7m²
Zimmer
~10m²
VR
~9,6m²
Zimmer
~13,3m²
WC
~2,9m²
Zimmer
~13,2m²


TERRASSE
~16,3m²
Zimmer
~16,5m²
Gard.
~5,4m²
WC
~2,1m²
TERRASSE
~11,3m²


GARTEN
~81,6m²
TERRASSE
~12,7m²
Wohnraum
~34,4m²
Küche
~9,8m²
VR
~5,9m²
Eingang
AR
~2m²
TR
~2,2m²
DU/WC
~3,2m²
Zugang
~12,5m²
PKW-Stellplatz


Zimmer
~10,7m²
Bad
~7,7m²
Zimmer
~10m²
VR
~9,6m²
WC
~1,9m²
Zimmer
~13,3m²
Zimmer
~13,2m²


Gard.
~5,4m²
Zimmer
~16,5m²
TERRASSE
~16,3m²
WC
~2,1m²
TERRASSE
~11,3m²

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 Häusern**, 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 Häuser**:

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

- **3 moderne Mittelhäuser**
    - 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

Mittelhäuser (3 Einheiten)

ab **EUR 329.900,–**

Eckhäuser (2 Einheiten)

ab **EUR 429.900,–**

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 Fischa und den angrenzenden Park

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **EUR 429.900,--** (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
Höhere Schule <10.000m

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