

**? Letzte Chance auf diesen Preis! Nächstes Jahr wird es teurer! Nur noch 2 moderne Doppelhaushälften verfügbar!**



**Objektnummer: 25706**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2601 Sollenau                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 115,94 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 83,89 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 369.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien





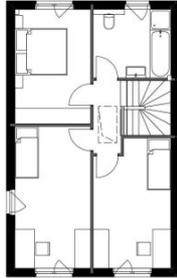




Erdgeschoss TOP 2.1



Obergeschoss TOP 2.1

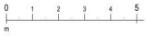


# TOP 2.1



## TOP 2.1

|              |              |                            |
|--------------|--------------|----------------------------|
| EG_          | Vorraum      | 6,51 m2 Fliesen            |
|              | WC           | 2,02m2 Fliesen             |
|              | Ankleierraum | 4,70m2 Fliesen             |
|              | Küche        | 8,58m2 Fliesen             |
|              | Wohnen/Essen | 34,58m2 Parkett            |
|              | Erschließung | 1,94m2                     |
| OG_          | Vorraum      | 3,01m2 Parkett             |
|              | Treppe       | 3,86m2                     |
|              | Badzimmer    | 7,88m2 Fliesen             |
|              | Zimmer 1     | 12,82m2 Parkett            |
|              | Zimmer 2     | 13,99m2 Parkett            |
|              | Zimmer 3     | 14,15m2 Parkett            |
| Nutzfläche_  | gesamt       | 115,94m2                   |
| Freiflächen_ | Terrassen+AR | 17,08m2 Betonpflasterstein |
|              | Eigengarten  | 83,89m2                    |



# 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 m<sup>2</sup> 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/1) 5.1 – € 404.000 (nur schlüsselfertig, inkl. Küche, 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 <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap