

**Erstbezug Doppelhaushälfte in Ebenfurth – 4 Zimmer,
Garten, Terrasse, Parkplätze inklusive!**



Objektnummer: 25855

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2490 Ebenfurth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,94 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	83,89 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	3.447,40 €
Kaltmiete (netto)	2.975,00 €
Kaltmiete	3.134,00 €
Betriebskosten:	159,00 €
USt.:	313,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

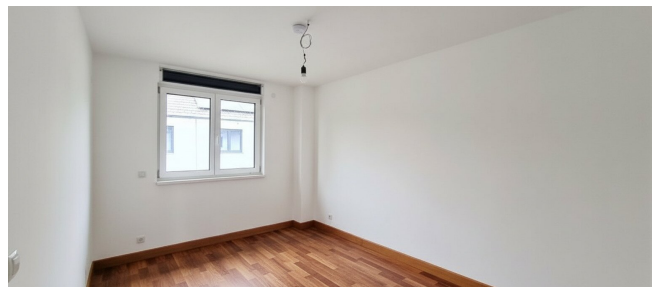
Eszter Virasztó

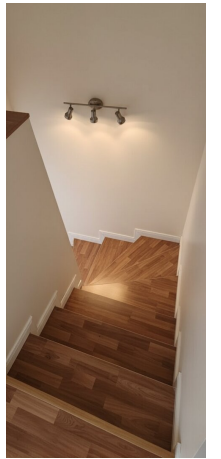
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere
Verfügung.

sichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Lage

Diese moderne Doppelhaushälfte befindet sich in sonniger **Südwest-Ausrichtung** in der Mühlgasse in Ebenfurth.

Die Lage bietet eine **sehr gute Infrastruktur**: Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Geldautomat, Post und Bus sind **fußläufig erreichbar**.

Ideal für **Familien und Pendler**.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ebenfurth.

Diese hochwertige Doppelhaushälfte mit **115,58 m² Wohnfläche** bietet auf **4 großzügigen Zimmern** ein modernes und komfortables Wohnambiente.

Das Haus ist ein **Erstbezug** und befindet sich in **neuwertigem Zustand**. Die offene Wohnküche bildet das Zentrum des Hauses und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Hochwertiger **Parkettboden** sowie elegante **Fliesen** sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die **Fußbodenheizung** garantiert behagliche Wärme und hohen Wohnkomfort.

Ausstattung

- 4 Zimmer
- 115,58 m² Wohnfläche
- Offene Wohnküche
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden und Fliesen
- Badezimmer mit Fenster
- Badewanne und Dusche

- 2 separate WCs
- Terrasse
- Eigener Garten
- 2 Stellplätze direkt beim Haus

Außenbereich

Die **sonnige Terrasse** und der **private Garten** bieten ausreichend Platz zum Entspannen und Erholen im Grünen.

Verkehr & Infrastruktur

Alle wichtigen Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **Busanbindung** ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Orte und erleichtert das Pendeln.

Mietpreis

Monatliche Gesamtmiete:

3.417,70 €

Die Miete reflektiert die **hochwertige Ausstattung**, den **Erstbezugszustand** und die **attraktive Lage**.

Jetzt besichtigen und Ihr neues Zuhause sichern.

English

First Occupancy Semi-Detached House in Ebenfurth – 4 Rooms, Garden, Terrace, Parking Included

Address: Mühlgasse, 2490 Ebenfurth, Lower Austria

Location

This modern semi-detached house is located in a **sunny southwest orientation** in

Mühlgasse, Ebenfurth.

The area offers **excellent infrastructure**. Doctor, pharmacy, kindergarten, school, supermarket, bakery, bank, ATM, post office and bus stop are **within walking distance**.

Perfect for **families and commuters**.

Property Description

Welcome to your new home in Ebenfurth.

This exclusive property offers **115.58 m² of living space** with **4 spacious rooms**, providing a modern and comfortable living environment.

The house is a **first occupancy property in like-new condition**. The open kitchen and living area creates a central meeting point for cooking and relaxing.

High-quality **parquet flooring** and elegant **tiles** create a pleasant living atmosphere.

The **underfloor heating** ensures comfortable warmth and high living quality.

Features

- 4 rooms
- 115.58 m² living space
- Open living kitchen
- Underfloor heating
- High-quality parquet flooring and tiles
- Bathroom with window
- Bathtub and shower
- 2 separate toilets
- Terrace
- Private garden
- 2 parking spaces directly at the house

Outdoor Area

The **sunny terrace** and **private garden** provide a relaxing outdoor space.

Transport & Infrastructure

All important services are nearby.

Bus connections provide convenient access to surrounding towns and cities.

Rent

Total monthly rent:

€3,417.70

The rent reflects the **high-quality equipment**, the **first occupancy condition**, and the **excellent location**.

Türkçe

Ebenfurth'ta İlk Kullanım İkiz Ev – 4 Oda, Bahçe, Teras ve Otopark Dahil

Adres: Mühlgasse, 2490 Ebenfurth, Aşağı Avusturya

Konum

Bu modern ikiz ev, Ebenfurth'ta **güneş alan güneybatı yönünde** bulunmaktadır.

Bölge **çok iyi bir altyapıya** sahiptir. Doktor, eczane, anaokulu, okul, süpermarket, fırın, banka, ATM, posta ve otobüs durağı **yürüme mesafesindedir**.

Aileler ve işe gidip gelenler için idealdir.

Gayrimenkul Açıklaması

Ebenfurth'taki yeni evinize hoş geldiniz.

Bu özel ikiz ev **115,58 m² yaşam alanı** ve **4 geniş oda** ile modern ve konforlu bir yaşam sunar.

Ev **ilk kullanıma** durumundadır ve **yeni gibi** bir kondisyondadır. Açık planlı mutfak ve oturma alanı evin merkezi yaşam alanıdır.

Yüksek kaliteli **parkeler** ve yüksek **seramikler** konforlu bir yaşam ortamı sağlar.

Yerden ısıtma sistemi yüksek konfor sunar.

Özellikler

- 4 oda
- 115,58 m² yaşam alanı
- Açık mutfak
- Yerden ısıtma
- Yüksek kaliteli parkeler ve seramikler
- Pencereli banyo
- Küvet ve duş
- 2 ayrı tuvalet
- Teras
- Özel bahçe
- Ev önünde 2 otopark

Dış Alan

Güneşli teras ve **özel bahçe** dinlenmek için ideal bir alan sunar.

Ulaşım

Otobüs bağlantıları çevredeki şehir ve kasabalara ulaşımı kolaylaştırır.

Kira

Aylık toplam kira:

3.417,70 €

???????? (?????)

???? ???? ???? ??????? ?? ??????? – 4 ???? ?????? ???? ??????? ???????

????????:

Mühlgasse, 2490 Ebenfurth, ?????? ??????

???????

??? ??? ??????? ??????? ??????? ?? ???? ???? ??????? ??????? ??????? ?? ?????? ???????.

???????? ???? ???? ?????? ??????.

???????? ?????????? ???? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??????? ??????? ??????? ???????
???????? ?????? ?????????????? ??????? ?????? ?????? ??? ????????

??? ???????

?????? ??? ?? ??????? ??????? ?? ???????.

???? ??????? ?????? ????????? **115.58** ??? ????? ???? **4** ??? ?????? ???? ???? ?????? ??????
??????.

?????? ???? ??? ??? ?????? ??? ?? ???.

?????? ????????? ?? ???? ????????? ???? ??? ??????.

????????? ???? ?????????? ???? ??????? ?????????? ??????? ???? ?????????? ??????? ?? ??????.

??? ???? ???? ????????? ?????????????? ??????? ??????.

??????????

- 4 ???
- 115.58 ?² ?????? ??????
- ???? ??????

- ????? ?????
- ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
- ????? ?? ?????
- ??? ????????
- ??????? ???????
- ????
- ?????? ????
- ?????? ?????????? ?????? ???????

????????

????????? ??????? ??????????:

3.417,70 ?????

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <750m

Klinik <5.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <250m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap