

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



Objektnummer: 25856

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:	115,58 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,89 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	3.384,70 €
Kaltmiete (netto)	2.923,00 €
Kaltmiete	3.077,00 €
Betriebskosten:	154,00 €
USt.:	307,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

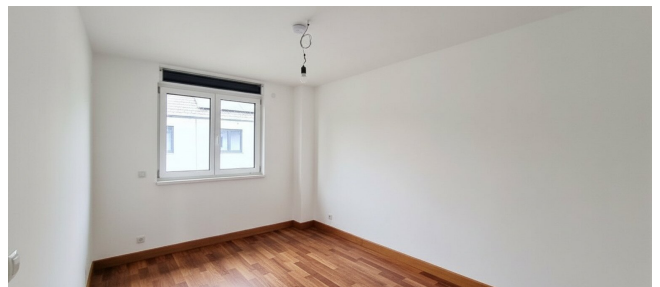
Eszter Virasztó

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.

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