

**Modern, neu & herrlich ruhig**



Erstbezug

**Objektnummer: 2013**

**Eine Immobilie von LEXERIMMO.AT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	53,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

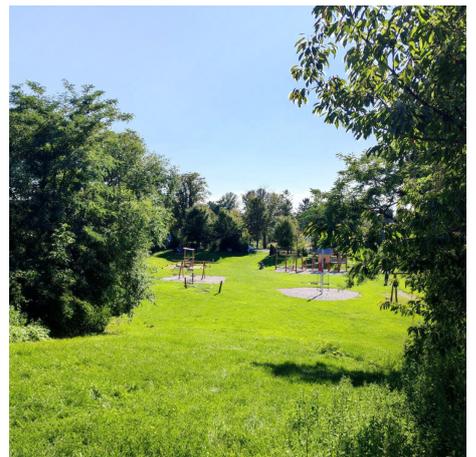


**Mag.a Karin Birbamer**

LEXERIMMO.AT GmbH  
Hahngasse 32 Top 10  
1090 Wien

T +43 676 8  
H +43 (0) 6

Gerne stehen  
Verfügung.





## Objektbeschreibung

Lieben Sie Wohnen in herrlicher grüner Lage, Erstbezug & Familienfreundlichkeit?

Dann freuen wir uns, Ihnen dieses Haus mit Terrasse und sonnigem Eigengarten anbieten zu dürfen:

Auf der Erdgeschossebene befinden sich

der Vorraum, die Küchenzone - offen zum Wohn- u. Essbereich mit Ausgang zur Terrasse und zum Garten, Abstellraum und WC;

die obere Wohnebene bietet 3 Schlafzimmer plus Badezimmer mit 2. WC.

Alle Räume sind zentral begehbar und durch großzügige bodentiefe Verglasungen wunderbar lichtdurchflutet.

Kaufpreis: € 389.000,- schlüsselfertig (exklusive Bad)

Lage:

Die familienfreundliche Stadtgemeinde Ebenfurth liegt an der Leitha im Wiener Becken, Bezirk Wiener Neustadt-Land.

Die Liegenschaft befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebietes.

Herrliche Rad- und Wanderwege erstrecken sich fast vor der Haustüre und wer den Pferdesport liebt, erreicht in wenigen Gehminuten den Mühlbachhof. Zum Schwimmen in natürlichem Gewässer lädt der Neufelder See (- 4 km nah - ) ein.

Das Zentrum ist ca. 400 Meter entfernt. Sämtliche Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Pendeln nach Wien und Wiener Neustadt ist sehr leicht mittels der Bahn oder mit dem Auto möglich – in weniger als 30 Minuten erreicht man die Wiener Stadtgrenze.

In den vergangenen Jahren prägten umfangreiche Sanierungen und Revitalisierungen die Gemeinde. Heute präsentiert sich Ebenfurth mit modernem Bahnhof, renovierten Gebäuden von Rathaus bis Schule, großzügigen Kinderspielplätzen und neu errichtetem Industriegebiet.

Neben dem Schloss Ebenfurth, einem ehemaligen Wasserschloss in Privat-Besitz, zählen die Stadtmauer, der historische Wiener Neustädter Kanal und die Pfarrkirche Hl. Ulrich zu den denkmalgeschützten Bauwerken in Ebenfurth.

Ich freue mich, Ihren Wünschen Raum zu geben und stehe Ihnen für die weiteren Informationen, bzw. flexible Besichtigungsterminvereinbarung sehr gerne persönlich unter Tel. +43 676 843331730 oder per E-Mail: [birbamer@lexerimmo.at](mailto:birbamer@lexerimmo.at) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.