

## Neubau - Vierzimmer Dachwohnung

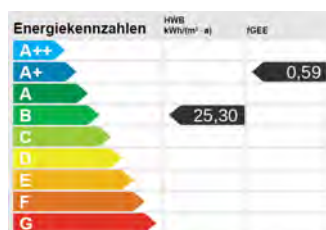


Hofgrabengasse 2A, 2490 Ebenfurth

### Details

ImmoNr	FI - 375	Anzahl Badezimmer	1
Objektart	Wohnung	Anzahl WC	1
Objektyp	Dachgeschoss	Fläche Terrassen	ca. 1 m <sup>2</sup>
Top Nr.	Stg.3/Top 10	Baujahr	2023
Kaufpreis	394.000,00 €	Zustand	Erstbezug
Provisionsfrei	Ja	Heizwärmebedarf	25,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>	Heizwärmebedarf	B
Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>	fGEE	0,59
Anzahl Zimmer	4	fGEE	A+
Anzahl Schlafzimmer	3	Fahrstuhl	Personenaufzug

Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 16.000,00 € (Kauf)	Kellerabteil	Ja
Boden	Parkett	Kabel Sat TV	Ja
Befeuern	Luft/Wasser Wärmepumpe	Terrasse	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung	Fahrradraum	Ja
		Barrierefrei	Ja
		Verfügbar ab (Text)	sofort



## Beschreibung

Provisionsfrei für den Käufer!

Das Projekt Wohnpark Am Hofgraben besteht aus 25 Wohnungen (11 Wohnungen bereits verkauft) für Paare und Familien in drei Obergeschoßen. Die Wohnungsgrößen betragen zwischen 50 und 90m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen erhalten Außenflächen in Form von Balkonen, Terrassen und/oder Gärten. Die Raumaufteilung ist optimal auf das Zielpublikum abgestimmt. In der hauseigenen Tiefgarage werden 25 Stellplätze errichtet.

Fixkosten reduzieren, Wohnkomfort erhöhen – das ist die Vision des Projektentwicklers. Durch eine Luftwärmepumpe mit Fussbodenheizung wird gerade in Zeiten von Energiekrisen auf eine nachhaltige und kostensparende Energiequelle gesetzt.

Mit der Vorbereitung für Photovoltaik und E-Ladestationen geht man auch hier in die Zukunft.

Drei getrennt zu begehende Stiegen schaffen trotz einer kleinen Wohnanlage von Beginn an Privatsphäre.

Die Top Ausstattung - von 3-Scheiben Isolierverglasung mit Außenbeschattung bis zu Parkettböden, Marken Sanitärgegenstände und Badmöbel - sichern ein hochwertiges Investment.

Als Investor erhalten Sie eine Rechnung mit ausgewiesener Umsatzsteuer und ein umfangreiches Beratungspaket.

## Ausstattung

- \* Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- \* Großzügige Terrassen, Balkone oder Eigengarten
- \* Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen und Abstellräumen
- \* Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- \* Außenbeschattung aller Fenster- und Fenstertüren
- \* Komfortables Heizen mittels Fußbodenheizung
- \* Nachhaltige Heizen mittels Luftwärmepumpe
- \* Kabel-TV Anschlüsse Multimediodose
- \* Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchschutz
- \* Qualitative Fenster und Fenstertüren
- \* Großzügige Einlagerungsräume im Keller bis zu 5 m<sup>2</sup>
- \* Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- \* Energiekennzahlen: HWB 25,09 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,59

Vierzimmer Wohnung auf Stiege 3 Top 10 gliedert sich wie folgt:  
Vorraum, Abstellraum, Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, 2 Terrassen

Weitere verfügbare Einheiten erhalten Sie bei Anfrage der Unterlagen.

## Lage

Die Gemeinden Ebenfurth und Neufeld bilden quasi eine Zwillingsgemeinde, früher durch die Staatsgrenze getrennt, heute durch die Leitha verbunden. In beiden Orten gibt es eine sehr gut ausgebaute Einkaufsinfrastruktur, sowie Schulen, Ärzte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Der hohe Freizeitwert durch die Nähe zum beliebten Neufelder See sowie die Nähe zu Wiener Neustadt, Baden und Eisenstadt sind attraktiv für Familien und junge Paare.

Ebenfurth, Neufeld u. Pottendorf erfahren durch eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung – mit dem REX ist Wien Hauptbahnhof in 33 min erreichbar – einen steten Zuzug an Wohnbevölkerung.

Die Pottendorfer Linie – die zweite Eisenbahnverbindung zwischen Wien u. Wr. Neustadt – wurde und wird in letzter Zeit massiv ausgebaut.

Der in kurzer Distanz zum Projektstandort gelegene Bahnhof wird um ca. 150m nach Süden verlegt, die Bahnstrecke erhält eine neue Spange außerhalb des Ortsgebiets, ebenso wie auch die Umfahrungsstraße bereits projektiert ist. Dies erhöht die Attraktivität des Projektstandorts durch die Verkehrsentflechtung in kurzer Zukunft noch zusätzlich.

Der Standort Hofgrabengasse 2 punktet nicht nur durch die kurze Distanz zum Bahnhof, auch die optimale Anbindung an das Straßennetz, A2, A3 und die Spange Baden, sichern Flexibilität für berufliche wie private Wege.

Der Trend: Arbeiten in der Stadt, Wohnen am Land kann hier optimal umgesetzt werden. Oder gleich ins Homeoffice! Drei u. Vierzimmerwohnungen stehen für Ihre Lebensumstände zur Verfügung.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis: € 394.000,-  
Anlegerpreise auf Anfrage  
Provisionsfrei für den Käufer!

Die Liegenschaft ist Wohnbauförderungsfähig!

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis..... 3,5%
- Grundbucheintragungsgebühr..... 1,1% entfällt mit Regierungspaket
- Vermittlungsprovision (inkl.20%USt.)..... 0,0%
- Kosten der Vertragserrichtung u. Treuhandschaft.....1,8%  
ink. grundbücherlichen Durchführung
- zuzüglich Beglaubigung Barauslagen u. Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Rechtshinweis

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.



Flur



Bad



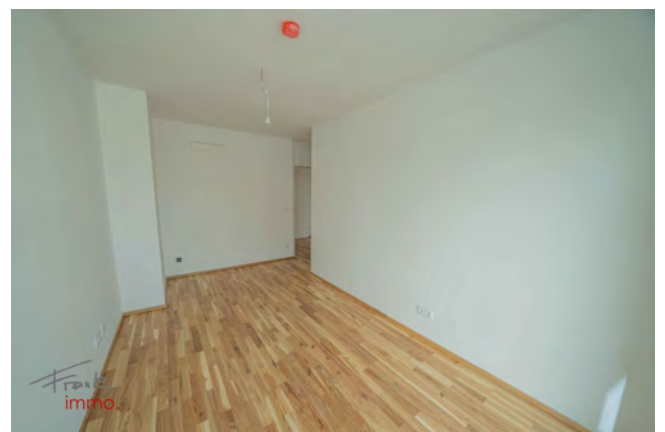
Bad



Bad



WC



Kinderzimmer 1





Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Wohnzimmer nach Ost



Wohnzimmer



Wohnzimmer West



Wohnzimmer



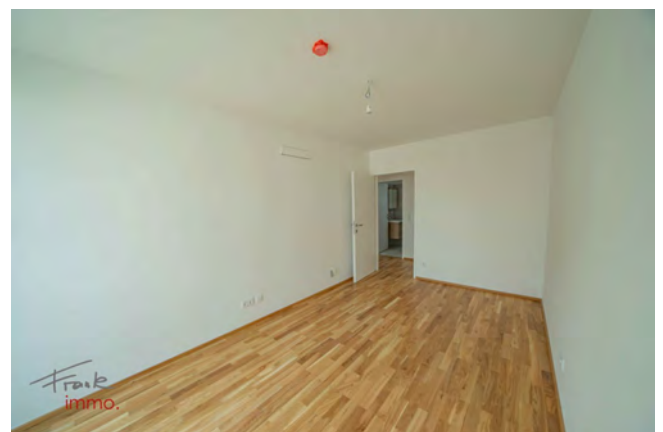
Schlafzimmer



Abstellraum



Ost Terrasse



Fertig St. 3Top 10-15



West Terrasse



West Terrasse



Aussenansicht



Aussenansicht

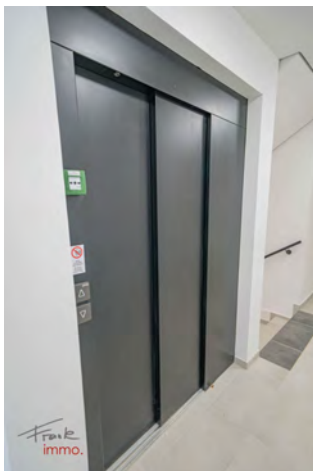


Zugang



Stiegenhauseingang





Lift



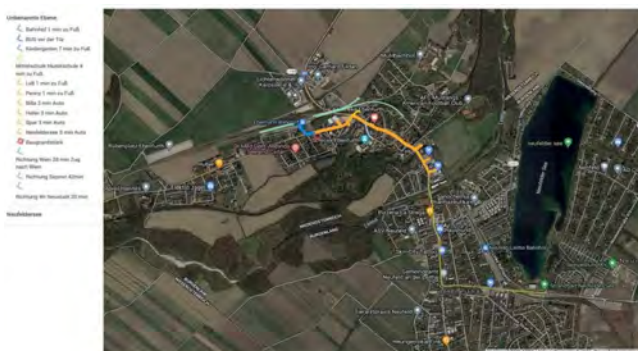
Garageneinfahrt



Garage



Garage



Lage