

Ein Ort zum Wohlfühlen - Großzügiges Neubauhaus mit traumhaften Panoramafernblick!



Objektnummer: 5660/6474

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2625 Schwarzau am Steinfeld
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	172,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	172,42 m²
Kaufpreis:	465.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jessica Trenk

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 660 23 75 271

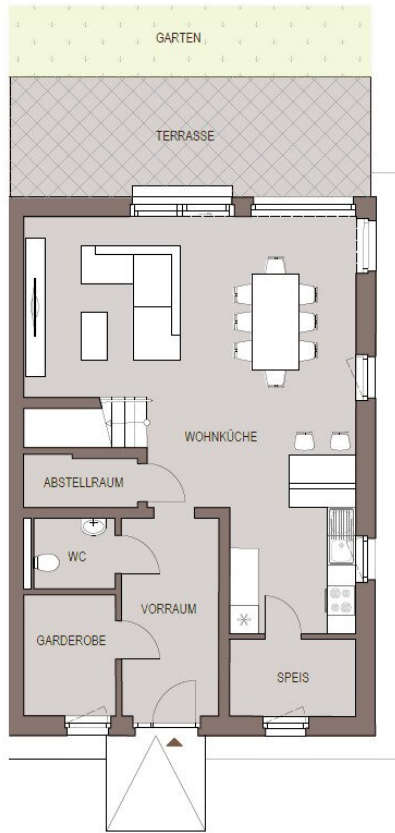
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



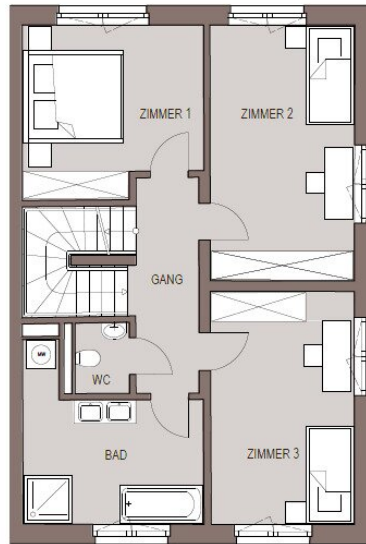




EG



OG

PITTENER STRASSE
2625 SCHWARZAU

111

HAUS 1**TOP 2**

WOHNFLÄCHE	158,78 m ²
GARTEN + TERRASSE	187,42 m ²
DACHTERRASSE	26,42 m ²

ERDGESCHOSS

VORRAUM	8,49 m ²
WC	2,53 m ²
GARDEROBE	4,91 m ²
ABSTELLRAUM	2,55 m ²
WOHNKÜCHE	43,70 m ²
SPEIS	4,26 m ²

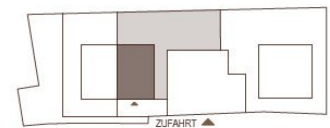
OBERGESCHOSS

GANG	6,01 m ²
WC	1,70 m ²
BAD	10,92 m ²
ZIMMER 1	13,09 m ²
ZIMMER 2	16,30 m ²
ZIMMER 3	14,76 m ²

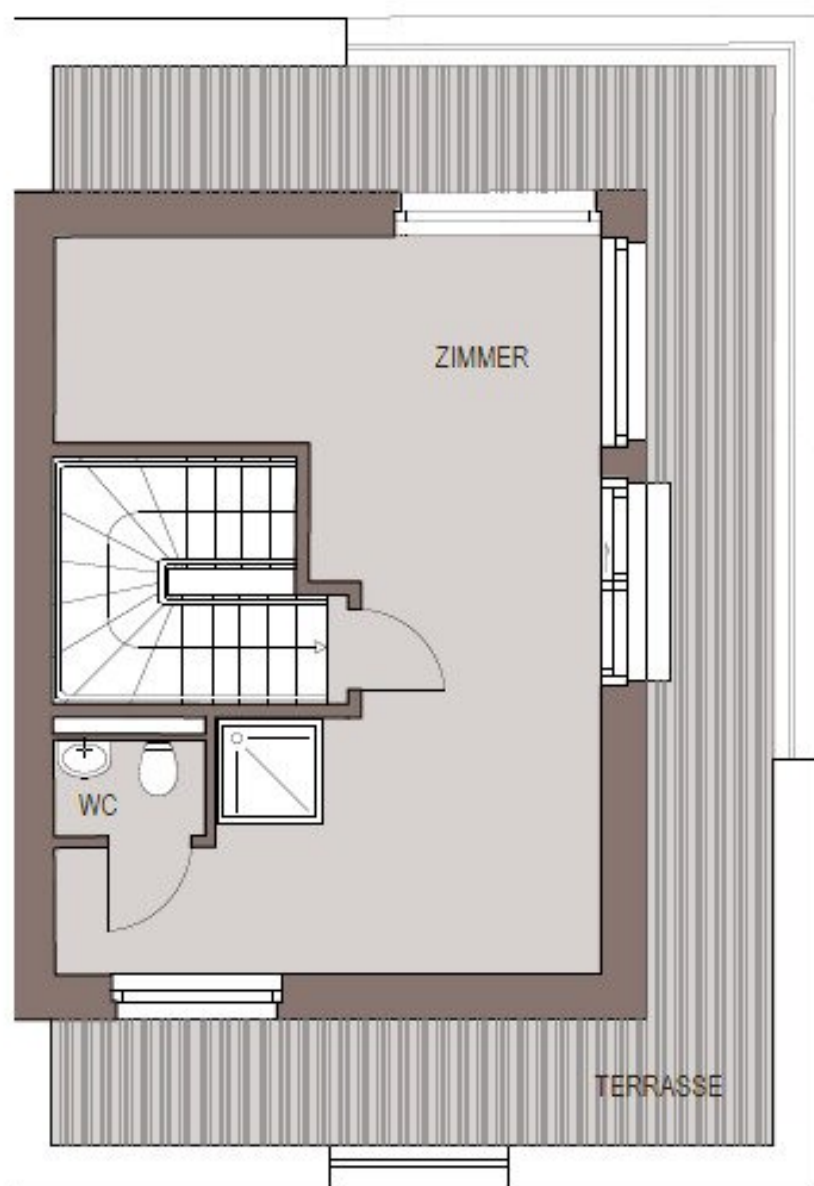
DACHGESCHOSS

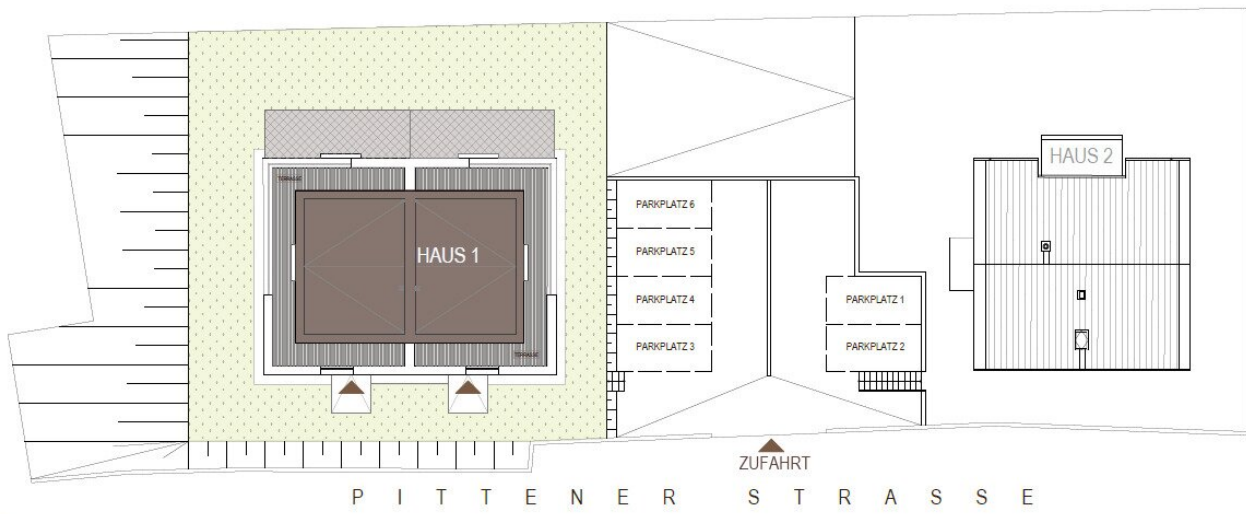
ZIMMER	28,22 m ²
WC	1,34 m ²

SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION



DG





Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von dem beeindruckenden Charme und der herzlichen Atmosphäre dieses wundervollen Immobilie begeistern.

In der ruhigen und attraktiven Marktgemeinde gelangen zwei exklusive Doppelhaushälften mit Eigengarten und Dachterrasse zum Verkauf. Die modernen Häuser liegen nur knapp 10 Minuten von Wiener Neustadt entfernt und bieten einen bezaubernden Ausblick auf das wunderschöne Grünland. Mit gesamt 5 Zimmern, zwei Badezimmer und einer Wohnfläche von rund 160 m² auf drei Etagen präsentiert sich die Wohnimmobilien als ideales Zuhause für Familien oder Paare.

Highlights zusammengefasst:

- > Moderne Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung
- > Hochwertige Neubau Doppelhaushälfte auf Eigengrund
- > Nutzfläche ca. 160m² + 187m² Garten + 26m² Dachterrasse
- > Unverbaubarer Weitblick auf das umliegende Gebirge
- > Dreifachverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz und Fliegengittern
- > Modernste Technik und hochwertigen Materialien
- > Inklusive zwei zugeordneten PKW - Stellplätzen
- > Erwerb in belags-/ oder schlüsselfertigen Ausführung

Beschreibung Grundriss:

Erdgeschoss - Die Immobilie erstrahlt im Erdgeschoss durch einen einladenden Wohn-/ Essbereich mit Küche und Speisekammer, der zum geselligen Beisammensein einlädt und einen direkten Zugang zur Terrasse und den Eigengarten mit unverbaubarem Weitblick über die weitläufigen Felder bietet. Ein großzügiges Vorzimmer mit Garderobe führt Sie durch den Flur weiter zu der Gästetoilette und praktischen Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum.

Obergeschoss - Des Weiteren erwarten Sie drei helle Räume die als Schlafzimmer, Büro oder begehbarem Kleiderschrank genutzt werden können. Ein modernes Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WM - Anschluss sowie eine separate

Toilette runden das Wohnkonzept fast perfekt ab.

Dachgeschoss - Zu guter Letzt begeistert das vielseitig nutzbare knapp 30m² große Zimmer im Dachgeschoss mit zusätzlichem Badezimmer, Dusche und Toilette. Das Highlight und zugleich Ihr neuer persönlicher Rückzugsort ist ohne Zweifel die 180 - Grad Weitblick Dachterrasse umgeben von Idylle und Natur.

Lagebeschreibung:

Die begehrte Wohngegend bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Lebensbedarf wie Billa und eine rasche Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz von Bahnhof St. Egyden oder Bahnhof Wiener Neustadt. Die familienfreundliche Lage befindet sich nur wenige hundert Meter von der Musikvolksschule und der freiwilligen Feuerwehr entfernt. Für Naturbegeisterte bietet sich ein umfangreiches Angebot an sportlichen Freizeitaktivitäten sowie traumhaften Fahrrad-/ und Spazierwegen entlang dem Fluss Schwarza.

Ihr neues Zuhause und die passende Finanzierung gleich dazu - Alles aus einer Hand!

Wir begleiten Sie gerne auf den Weg zu Ihrer Traumimmobilie und freuen uns sehr auf ein umfangreiches Beratungsgespräch.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet.

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap