

# **Modernes Wohnen in Bad Erlach - ANLAGE EXPOSE - NAHE Wr. Neustadt / Linsberg Asia Therme**



**Objektnummer: 346**

**Eine Immobilie von TRP-Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2822 Bad Erlach
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	1,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Office MARE-Immobilien

Mare - Immobilien  
Stampftal  
2755 Oed

H +43 660 26 03 160

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

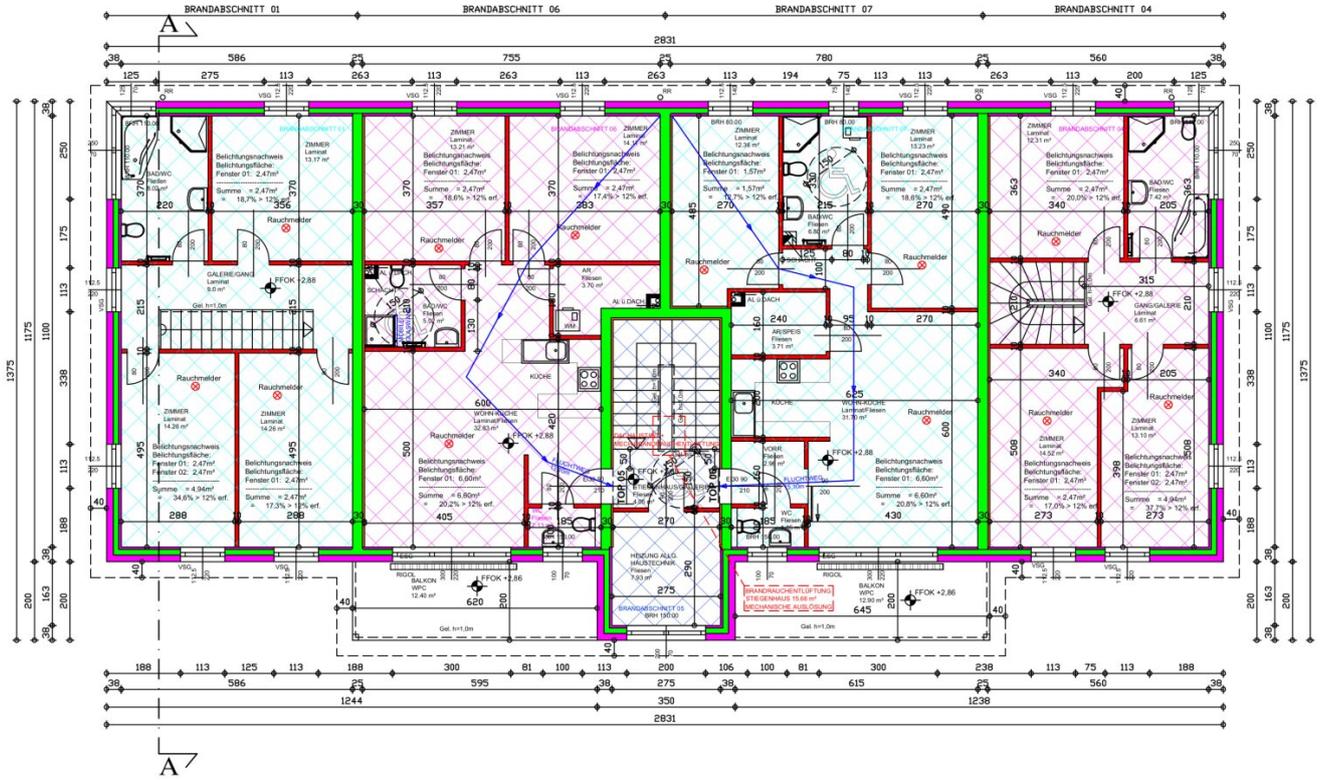






# OBERGESCHOSS

BRANDSCHUTZBEZEICHNUNG (t. ENORM EN)			
R	= TRAGFÄHIGKEIT	M	= MECHANISCHE EINWIRKUNG
F	= RAUMABSCHLUSS	C	= SELBSTSCHLIESSENDE EIGENSCHAFT
T	= WÄRME DAMMLUNG	S	= RAUCHDICHTHEIT
W	= STRAHLUNGSBEGRENZUNG		



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu einer exklusiven Gelegenheit, Ihr Wohnerlebnis auf ein neues Niveau zu heben!

Nur einen kurzen Spaziergang von der renommierten Linsberg Asia Therme entfernt, präsentiert sich dieses Immobilienjuwel mit 6 Wohneinheiten.

**2 Reihenhäuser mit Garten, 2 Wohnungen ebenso mit Garten und 2 Wohnungen mit jeweils einem großem Balkon präsentieren sich in einer sehr durchdachten - interessanten Form.**

Intelligente Grundrisse und angenehme Raumhöhen vermitteln Geräumigkeit und Offenheit, bodentiefe Fenster und großzügige Freibereiche unterstreichen das Gefühl der Weite.

### Verfügbare Varianten:

- Top 1 - RH: ... 119,34 m<sup>2</sup> ... 194,19 m<sup>2</sup> Garten ... 15,59 m<sup>2</sup> Ter., 39,70 m<sup>2</sup> Parkfl. ... KP: € 463.500,- ... **FREI**
- Top 2 - Whg: ... 70,78 m<sup>2</sup> ... 103,51 m<sup>2</sup> Garten ... 16,10 m<sup>2</sup> Ter., 30,83 m<sup>2</sup> Parkfl. ... KP: € 285.500,- ... **FREI**
- Top 3 - Whg: ... 72,77 m<sup>2</sup> ... 110,32 m<sup>2</sup> Garten ... 16,72 m<sup>2</sup> Ter., 27,00 m<sup>2</sup> Parkfl. ... KP: € 292.500,- ... **FREI**
- Top 4 - RH: ... 113,27 m<sup>2</sup> ... 189,68 m<sup>2</sup> Garten ... 14,81 m<sup>2</sup> Ter., 39,40 m<sup>2</sup> Parkfl. ... KP: € 440.500,- ... **FREI**
- Top 5 - Whg mit Balkon ... **Bereits VERKAUFT**
- Top 6 - Whg mit Balkon ... **Bereits VERKAUFT**

- 

### **Besonderheiten:**

- Moderne Ausstattung
- Option für Schlüsselfertige Übergabe vorhanden
- Großzügiger Garten mit Terrasse
- In der Nähe der Linsberg Asia Therme
- Bezugsfertig **ab Jänner 2024** (abhängig von der Ausstattung)
- **ALLE Fotos sind Symbolfotos!**

### **Fazit:**

Diese modernen Immobilien bieten nicht nur ein zeitgemäßes Wohnambiente, sondern auch die Vorzüge einer exzellenten Lage Nahe der Linsberg Asia Therme.

Mit der Option für eine schlüsselfertige Übergabe und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, eröffnet sich hier die Chance auf ein maßgeschneidertes Zuhause.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich eine der letzten verfügbaren Einheiten in dieser attraktiven Wohnanlage.

### **Lage:**

Die Marktgemeinde Bad Erlach beheimatet 3.056 Einwohner, hat eine Fläche von 9,17 km<sup>2</sup> und liegt auf einer Seehöhe von 312 m. Die Verkehrsinfrastruktur bietet eine gute Anbindung in

die verschiedenen Richtungen und eine leichte Erreichbarkeit der Bezirkshauptstadt Wiener Neustadt. Für Kinder stehen Kindergarten, Volksschule sowie Neue Mittelschule zur Verfügung. Weitere Einrichtungen stehen auch in den nahegelegenen Städten zur Verfügung. Für gesundheitliche Belange stehen Ärzte, Therapeuten und eine Apotheke zur Verfügung. Das Krankenhaus in Wiener Neustadt und in Neunkirchen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Verschiedene Wirtschaftsbetriebe, Vereine, Gastronomie Betriebe, die Therme Linsberg Asia mit Golfclub Linsberg bieten einen angenehmen Lebensraum für alle Generationen.

**Träumen Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit mir!**

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und der Zusammenarbeit mit unzähligen Banken, bieten unsere Finanzierungsexperten auch sehr attraktive und vor allem leistbare Finanzierungen für diese tolle Liegenschaft an.

Trifft DIESE Immobilien NICHT Ihre Erwartungen, kontaktieren Sie uns doch einfach trotzdem - wir haben immer wieder neue Projekte in unserem Portfolio - vielleicht ist DANN Ihr Traumhaus dabei!

Wir versuchen in jeder Lebenslage zu helfen - testen Sie uns einfach! Wir freuen uns auf ein Kennenlernen und ein persönliches Gespräch.

**Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne das TEAM von MARE-Immobilien unter der Telefonnummer +43 660 26 03 160 oder per office@mare-immobilien.com jederzeit zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <10.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap