

**Exklusiver Wohnkomfort direkt am Waldrand gelegen//
Fertigstellung nach Wunsch!**



Objektnummer: 5660/6731

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jessica Trenk

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

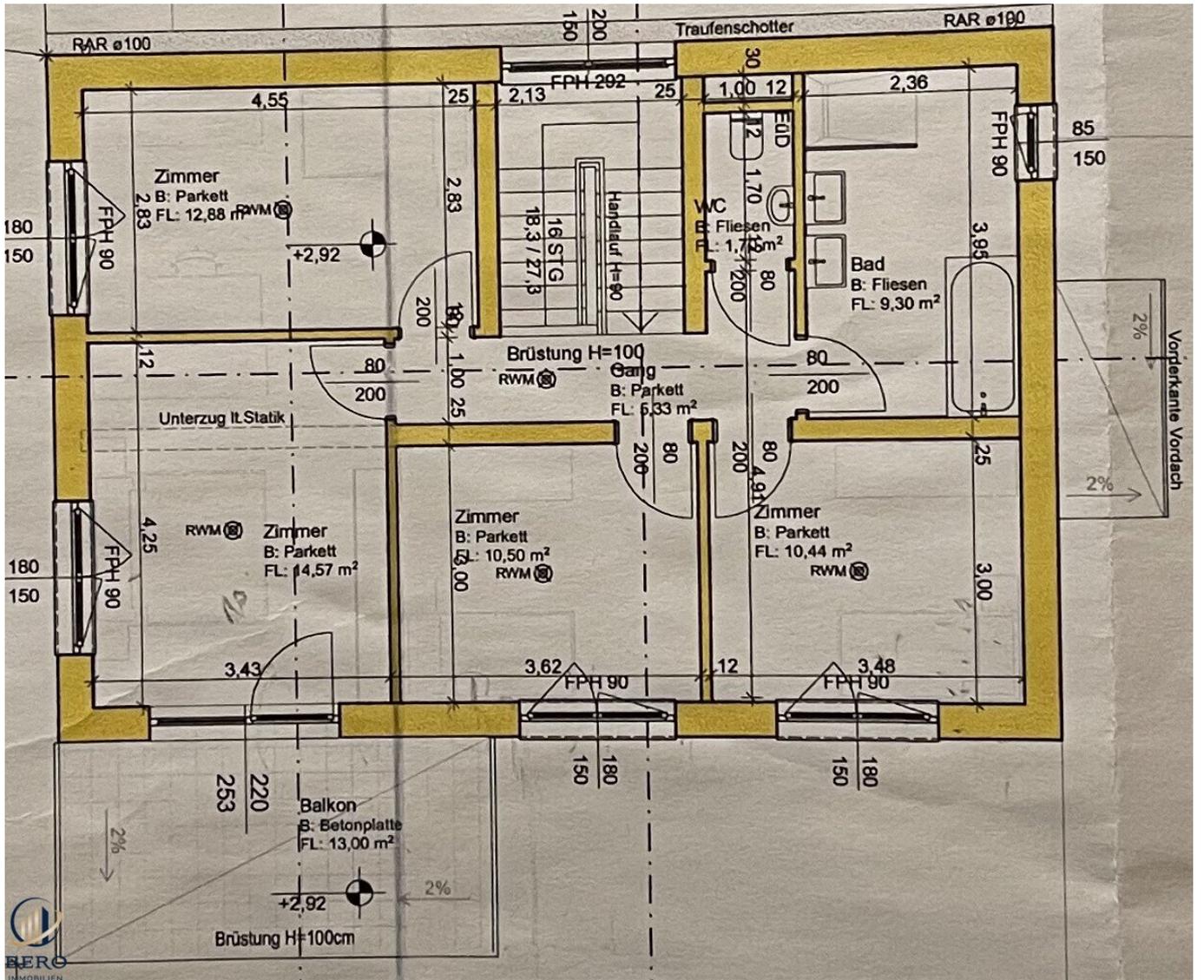
T +43 1 997 80 64
H +43 660 23 75 271

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









Objektbeschreibung

Direkt am Waldrand gelegen präsentiert sich diese Wohnimmobilie mit allem was das Herz begehrt...

Ergreifen Sie die einmalige Chance und vollenden den letzten Feinschliff bis hin zur schlüsselfertigen Ausführung nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen! Das exklusive Wohnbauprojekt bestehend aus zwei Baukörper befindet sich in in idyllischer Grünruhelage und verbindet elegantes Design mit modernem Komfort. Direkt am idyllischen Waldrand gelegen sorgt dieses Schmuckstück auf Anhieb für Begeisterung - Erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau!

Highlights auf einen Blick:

Das moderne Neubauhaus verfügt aufgrund seiner massiven Bauweise kombiniert mit dem neuesten Stand der Technik über einen besonders niedrigen Energiewert und sorgt somit für **minimale Erhaltungs-/ und Betriebskosten**. Die Wohnnutzfläche von **ca. 131m² (gewichtet 145m²)** bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz und Stauraum für Ihr Familienleben, sondern auch eine warme und einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort zu Hause fühlen werden. Mit **gesamt 6 Zimmern und zwei Bädern** verfügen Sie über genügend Raum um Ihren individuellen Gestaltungsmöglichkeiten freien Lauf zu lassen.

Für erholsame Stunden im Freien spricht besonders der großzügige **Garten mit Süd-/ West-/ Ostausrichtung**, welcher sich durch Ihren grünen Daumen zu einer wahrhaften Ruheoase erschaffen lässt. Hier können Sie reichlich Sonne auf der uneinsichtigen Terrasse tanken, in Ruhe entspannen und das Leben in vollen Zügen genießen. Das angrenzende **Carport** bietet Ihnen zudem einen **geschützten Stellplatz für zwei PKWs**.

Flächen im Detail:

- > Erdgeschoss: 65,50m²
- > Obergeschoss: 65,77m²
- > Überdachte Terrasse: 20,62m²
- > Balkon (Süd/West): 13m²

> Doppelcarport: 36,00m²

> Asphaltierter Vorplatz: 25,94m²

Kosten im Überblick

Kaufpreis schlüsselfertig: € 475.000, -

Kaufpreis belagsfertig: € 445.000, -

Lagebeschreibung:

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ebenfalls bemerkenswert. Inmitten einer ruhigen und idyllischen Umgebung, direkt neben dem Föhrenwald, können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und profitieren dennoch zugleich von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Lidl, Banken und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in wenigen Minuten mit dem Auto oder fußläufig zu erreichen. Neunkirchen ist auch für seine vielfältige Kultur- und Kunstszene bekannt, mit regelmäßigen Veranstaltungen und Ausstellungen. Darüber hinaus bietet die Stadt eine breite Palette an Freizeitaktivitäten, von Sporteinrichtungen bis hin zu gemütlichen Cafés und Restaurants. Entdecken Sie die Vorteile dieser bezaubernden Stadt und lassen Sie sich von ihrem einzigartigen Charme verzaubern!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zeigen zu dürfen.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap