Luxuriöses Wohnen in idyllischer Lage - Doppelhaushälten mit modernster Ausstattung

Außenansicht

Objektnummer: 8164/1873

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2763 Pernitz
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	109,88 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

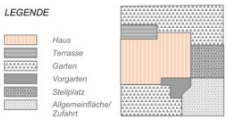
Birgit Krampl

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

KUTTENBERGER
Online Sofort-Bewertung
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

Baumit

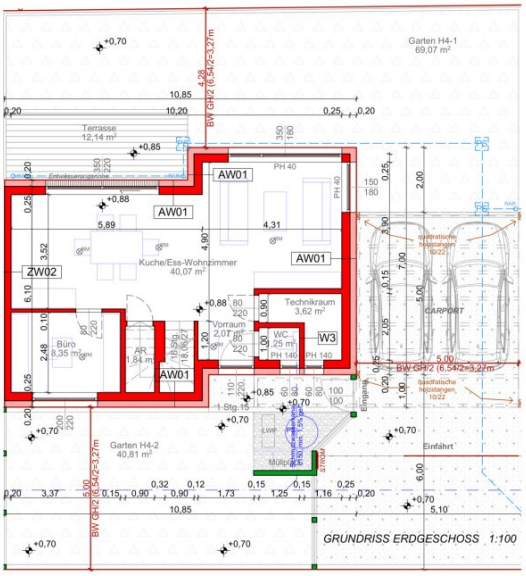
planungs-& bau
ARKAGO GmbH



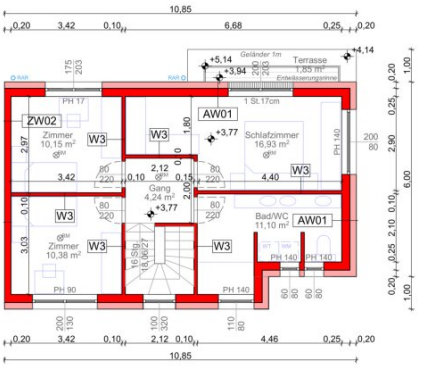
LAGEPLAN 1:1000

NUTZFLÄCHE

ERDGESCHOSS	
Vorraum	2,07 m²
WC	1,25 m²
Technikraum	3,62 m²
AR	1,84 m²
Küche/Esse-Wohnzimmer	40,07 m²
Büro	8,35 m²
Gesamt EG	**57,20 m²**
Terrasse	12,14 m²
OBERGESCHOSS	
Gang	4,24 m²
Bad/WC	11,10 m²
Zimmer 1	10,38 m²
Zimmer 2	10,15 m²
Schlafzimmer	16,93 m²
Gesamt OG	**52,80 m²**
Terrasse	1,85 m²
Gesamtnutzfläche	**110,00m**
Gesamt Terrasse	13,99 m²
Gesamt Garten 1+2	109,88m



GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:100



GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1:100

Typ:	Projektname:	Planinhalt:	Maßstab:	Datum:
PLAN	Franz Hofer Straße 21/Haus 3, 2763 PERNITZ	EG, OG, Lageplan	1:100, 1:1000	20.10.2022

Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in das perfekte Zusammenspiel von modernem Design, gehobener Ausstattung und erstklassiger Lage. Diese einladende Doppelhaushälfte bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen!

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. **110 Quadratmetern** bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen. Die **5 Zimmer** ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche, sodass Sie Ihren persönlichen Lebensstil optimal verwirklichen können.

Bei dieser Doppelhaushälfte haben Sie die Wahl: Entscheiden Sie sich für eine belagsfertige Variante und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen - oder lassen Sie sich von uns die Schlüssel zu Ihrem fertig eingerichteten Traumhaus überreichen. Der Kaufpreis für die schlüsselfertige Version liegt bei **419.000€**.

Zusätzlich besteht die Option, einen Pool und einen Carport zu integrieren, um Ihren Wohnkomfort noch weiter zu steigern.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf zukunftsweisende Technologien gelegt: Das Haus ist bereits mit Vorbereitungen für eine PV-Anlage ausgestattet, sodass Sie aktiv zur nachhaltigen Energiegewinnung beitragen können. Die vorhandene Möglichkeit zur Installation einer E-Ladestation ermöglicht Ihnen zudem den umweltfreundlichen Betrieb Ihres Elektrofahrzeugs direkt vor der Haustür.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist das hochmoderne Türschloss mit Fingerabdruckerkennung, das Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort bietet. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen und bieten gleichzeitig einen atemberaubenden Blick in Ihren eigenen Garten.

Im Inneren erwartet Sie ein Badezimmer, das keine Wünsche offen lässt: Genießen Sie entspannende Momente in der großzügigen Dusche oder lassen Sie sich in der einladenden Badewanne von Ihrem Alltag erholen.

Der ca. **69 Quadratmeter große Garten** auf der Westseite lädt dazu ein, die Natur zu genießen und Ihren grünen Daumen zu entfalten. Der zweite, ca. **41 Quadratmeter große Garten** auf der Ostseite bietet genügend Fläche um die Morgensonne zu genießen. Hier finden Sie Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden oder für die Anlage eines eigenen Nutzgartens.

Für wohlige Wärme im gesamten Haus sorgt eine effiziente Fußbodenheizung, unterstützt von einer modernen Luftwärmepumpe. So können Sie sich zu jeder Jahreszeit auf ein behagliches Raumklima freuen, ohne dabei Ihre Energiekosten aus den Augen zu verlieren.

Zur Lage:

Pernitz, eingebettet in die malerische Landschaft Niederösterreichs, besticht durch seine einzigartige Kombination aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Als begehrter Wohnort bietet Pernitz seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Gemeinde besticht nicht nur durch ihre atemberaubende Naturkulisse mit weitläufigen Wäldern und sanften Hügeln, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Nähe zu größeren Städten wie Wien und Wiener Neustadt. Somit genießen Sie hier die Vorzüge des ländlichen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Alltags verzichten zu müssen.

Pernitz bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber, Wanderer und Outdoor-Enthusiasten. Zahlreiche Wander- und Radwege laden dazu ein, die Umgebung zu erkunden und die Schönheit der Region zu genießen. Darüber hinaus finden sich in der näheren Umgebung zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung, sodass sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können. Zusätzlich bieten diverse Vereine und Veranstaltungen ein reges Gemeinschaftsleben und ermöglichen es den Bewohnern, sich aktiv einzubringen und neue Kontakte zu knüpfen.

Ob als Ort zum Leben, Arbeiten oder Entspannen - Pernitz überzeugt durch seine Vielseitigkeit und seinen unverwechselbaren Charme. Entdecken Sie jetzt die Vorzüge dieses liebenswerten Wohnortes und finden Sie Ihr neues Zuhause inmitten dieser idyllischen Gemeinde!

Noch nicht fündig geworden? Jetzt Vormerkkunde werden & Suchagent aktivieren:

- - - Suchagent anlegen - - -

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Kuttenberger Immobilien - Als einer der Top Immobilienmakler des Landes bereits zwei Jahre in Folge von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung **ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!**

Wieviel ist meine Immobilie wert? Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen **möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie** ermitteln!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap