Ihr persönliches Traumhaus mit 400m² Eigengrund direkt am Waldrand gelegen.

Objektnummer: 6352/1847

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	145,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	250,00 m²
Kaufpreis:	445.000,00 €

Provisionsangabe:

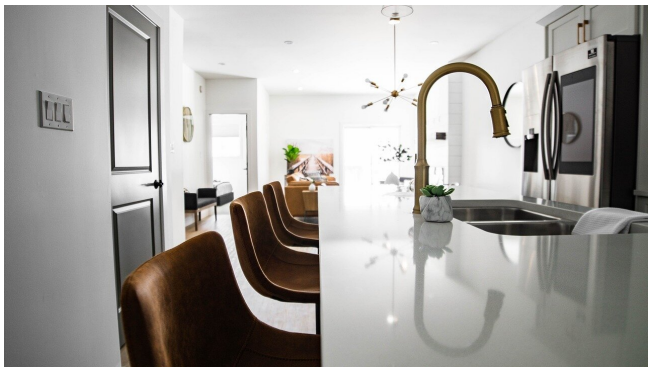
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

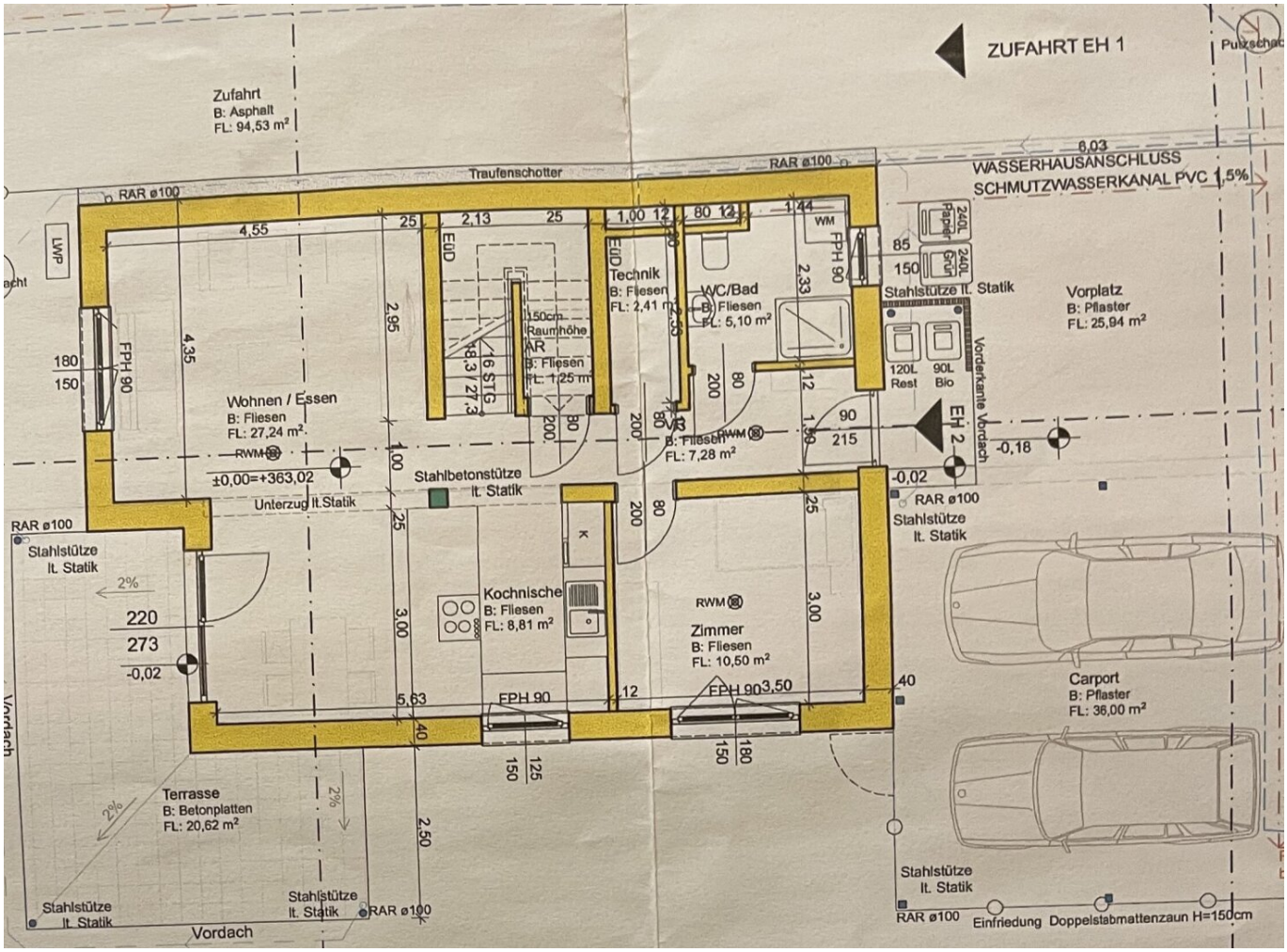
Ihr Ansprechpartner

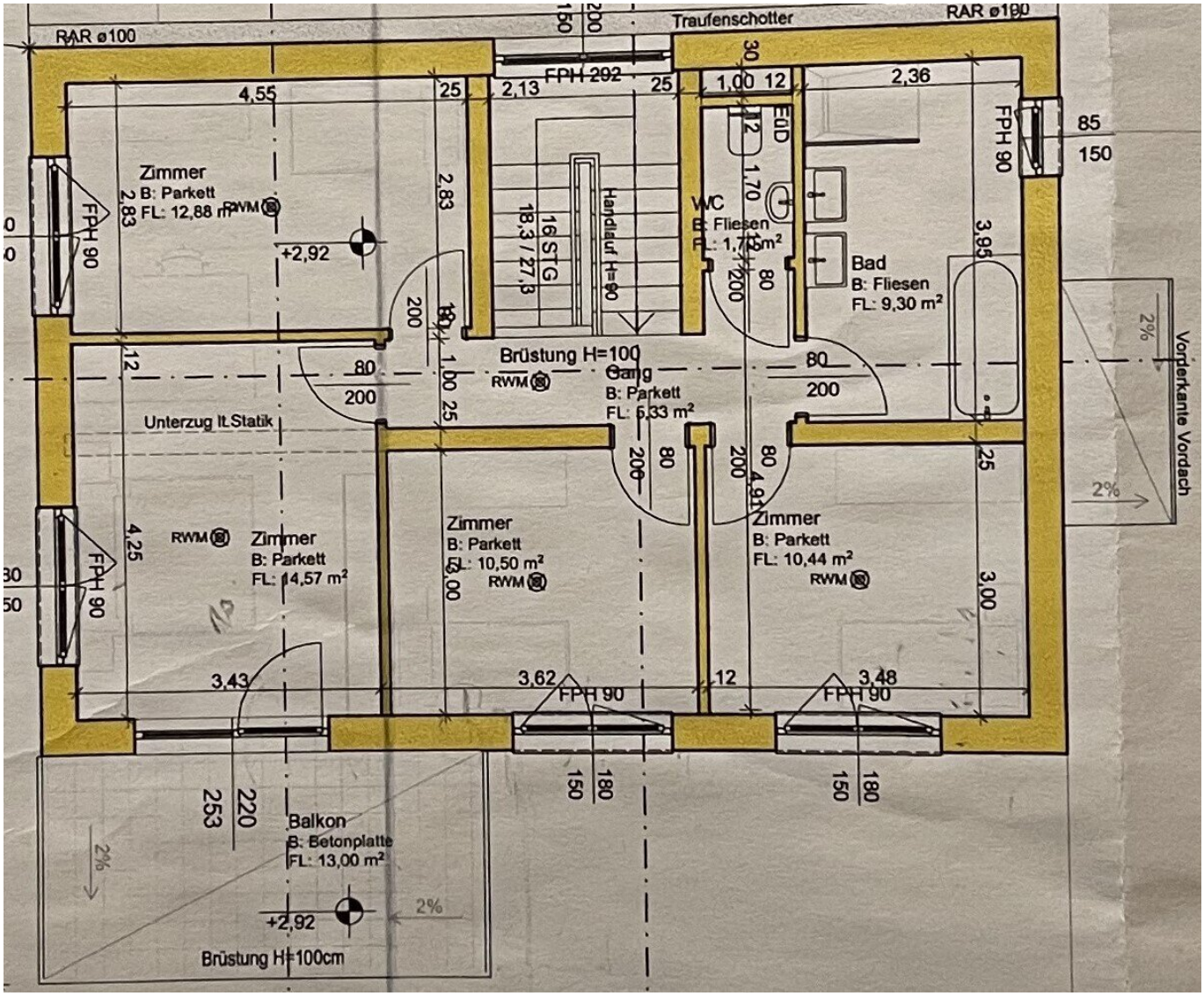
RELIUM REAL EST

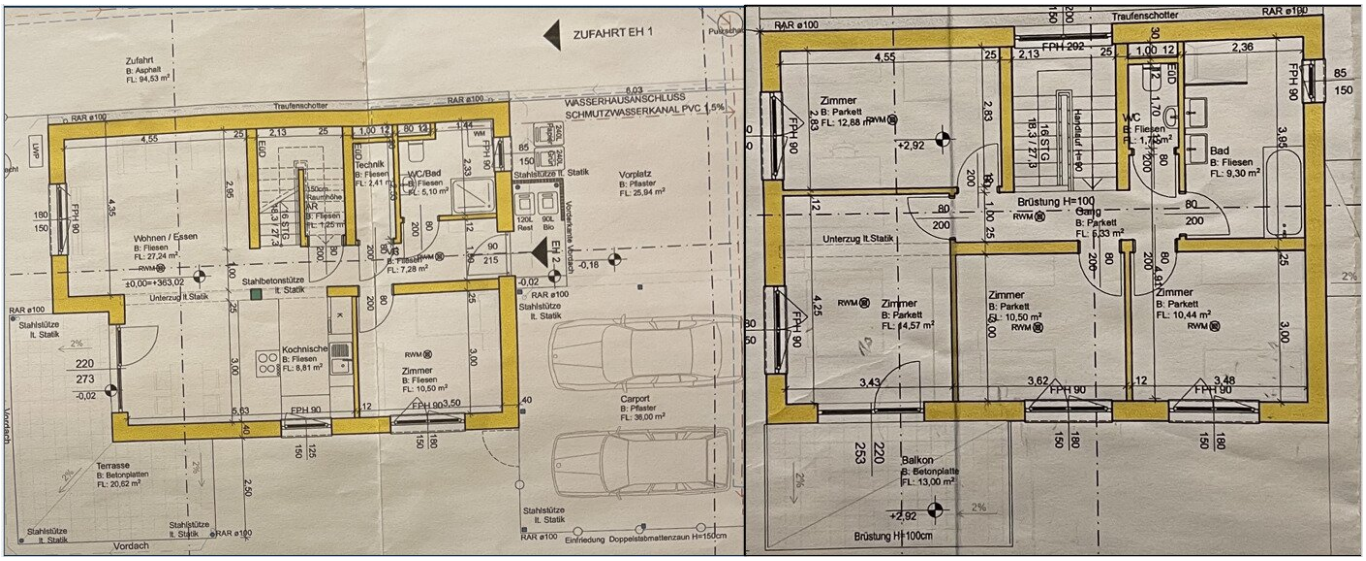
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien




ZUFAHRT EH 1
Zufahrt
B: Asphalt
FL: 94,53 m²
Traufenschotter
RAR ø100
WASSERHAUSANSCHLUSS
SCHMUTZWASSERKANAL PVC 1,5%
Wohnen / Essen
B: Fliesen
FL: 27,24 m²
±0,00=+363,02
Unterzug lt.Statik
Stahlbetonstütze
lt. Statik
Technik
B: Fliesen
FL: 2,41 m²
WC/Bad
B: Fliesen
FL: 5,10 m²
Kochnische
B: Fliesen
FL: 8,81 m²
Zimmer
B: Fliesen
FL: 10,50 m²
Vorplatz
B: Pflaster
FL: 25,94 m²
Carport
B: Pflaster
FL: 36,00 m²
Terrasse
B: Betonplatten
FL: 20,62 m²
Vordach
Stahlstütze
lt. Statik
Einfriedung Doppelstabmattenzaun H=150cm
Vorderkante Vordach
EH 2
240L Papier
240L Grün
120L Rest
90L Bio
FPH 90
WM
RWM
LWP
EÜD
K


RAR ø100
Traufenschotter
RAR ø100
FPH 292
Zimmer
B: Parkett
FL: 12,88 m²
RWM
+2,92
FPH 90
16 STG
18,3 / 27,3
Handlauf H=90
WC
B: Fliesen
FL: 1,75 m²
EOD
Bad
B: Fliesen
FL: 9,30 m²
Brüstung H=100
Gang
B: Parkett
FL: 5,33 m²
Unterzug lt.Statik
Zimmer
B: Parkett
FL: 14,57 m²
Zimmer
B: Parkett
FL: 10,50 m²
Zimmer
B: Parkett
FL: 10,44 m²
Balkon
B: Betonplatte
FL: 13,00 m²
Brüstung H=100cm
Vorderkante Vordach
2%


ZUFAHRT EH 1
Zufahrt
B: Asphalt
FL: 94,53 m²
Traufenschotter
RAR ø100
WASSERHAUSANSCHLUSS
SCHMUTZWASSERKANAL PVC 1,5%
Wohnen / Essen
B: Fliesen
FL: 27,24 m²
Technik
B: Fliesen
FL: 2,41 m²
WC/Bad
B: Fliesen
FL: 5,10 m²
Vorplatz
B: Pflaster
FL: 25,94 m²
Stahlbetonstütze
lt. Statik
Unterzug lt.Statik
Kochnische
B: Fliesen
FL: 8,81 m²
Zimmer
B: Fliesen
FL: 10,50 m²
Carport
B: Pflaster
FL: 38,00 m²
Terrasse
B: Betonplatten
FL: 20,62 m²
Vordach
Einfriedung Doppelstabmattenzaun H=150cm
Zimmer
B: Parkett
FL: 12,88 m²
Zimmer
B: Parkett
FL: 14,57 m²
Zimmer
B: Parkett
FL: 10,50 m²
Zimmer
B: Parkett
FL: 10,44 m²
Gang
B: Parkett
FL: 6,33 m²
WC
B: Fliesen
FL: 1,76 m²
Bad
B: Fliesen
FL: 9,30 m²
Brüstung H=100
Balkon
B: Betonplatte
FL: 13,00 m²
Brüstung H=100cm

Objektbeschreibung

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 und ergreifen Sie die einmalige Chance und vollenden den letzten Feinschliff bis hin zur schlüsselfertigen Ausführung nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen.

Infos zum Objekt:

Die äußerst effiziente Wohnimmobilie verfügt aufgrund der qualitativen Massivbauweise gemeinsam 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. Mit gesamt 6 Zimmern und zwei Bädern verfügt die Immobilie über genügend Raum um Ihren individuellen Gestaltungsmöglichkeiten freien Lauf zu lassen. Für erholsame Stunden im Freien bietet die Gartenoase und uneinsichtige Terrasse mit Süd-/ Ostausrichtung den perfekten Ort - Hier können Sie reichlich Sonne tanken und das Leben in vollen Zügen genießen. Das angrenzende Carport bietet Ihnen zudem einen geschützten Stellplatz für zwei Fahrzeuge.

Flächenaufstellung:

> Erdgeschoss: 65,50m²

> Obergeschoss: 65,77m²

> Überdachte Terrasse: 20,62m²

> Balkon (Süd/West): 13m²

> Doppelcarport: 36,00m²

> Asphaltierter Vorplatz: 25,94m²

Kostenaufstellung:

Kaufpreis schlüsselfertige Ausführung: € 475.000, -

Kaufpreis belagsfertige Ausführung: € 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 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. Die freundliche Atmosphäre und die herzliche Gastfreundschaft der Einwohner machen

Neunkirchen zu einem Ort, an dem man sich sofort Willkommen fühlt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieser herausragenden Immobilie überzeugen. Für eine unverbindliche Besichtigung und weitere Informationen kontaktieren Sie mich gerne jederzeit unter **0677 61510881.**

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Visualisierungen als Beispiel. Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
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
Polizei <2.000m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap