# Exklusiver Neubau in Naarn: "Sonnige Doppelhaushälfte in bester Ruhelage"



Objektnummer: 5576/3190

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:4331 NaarnWohnfläche:120,00 m²Nutzfläche:120,00 m²

Zimmer:

**Kaufpreis:** 399.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Andreas Aichberger**

Wohntraumreal GmbH Rosenauerstraße 4 4040 Linz

T +436642407500

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









# **Objektbeschreibung**

Diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf ca. 120 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 337 m² alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Zuhause wünschen. Mit ihrer optimalen südlichen Ausrichtung, einer großzügigen Terrasse und einem gepflegten Garten ist diese Immobilie der ideale Rückzugsort für Familien und Paare, die Wert auf Qualität und eine ruhige Umgebung legen.

## Highlights der Immobilie:

• Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

• Grundstücksfläche: ca. 337 m<sup>2</sup>

• Zimmer: 4 Zimmer, inklusive großzügigem Wohn-Essbereich

• Terrasse: Überdachte Terrasse mit ca. 22 m², ideal für entspannte Stunden im Freien

• Garten: Gartenfläche von ca. 200 m², inklusive genügend Platz für Gartenhütte, und Pool

 Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion, Fußbodenheizung, PV-Anlage vorbereitet

• Fenster: 3-fach-verglaste Fenster mit Rollläden

• Baujahr: 2023

#### Ausstattung:

Das Erdgeschoss dieser Doppelhaushälfte bietet einen großzügigen Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten – perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Treffen. Ein Technikraum sowie ein separates WC ergänzen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafräume und ein modernes

Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Badewanne.

#### Besonderheiten:

- Sonnige Süd-Ausrichtung für viel Tageslicht
- Ruhige, familienfreundliche Lage mit wunderschönem Ausblick
- Moderne, energieeffiziente Ausstattung inklusive Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- noch genügend Platz für ein Praktisches Doppelcarport, oder eine Doppelgarage

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <2.000m Klinik <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.500m

## Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <2.500m Polizei <3.000m

## Verkehr

Bus <500m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap