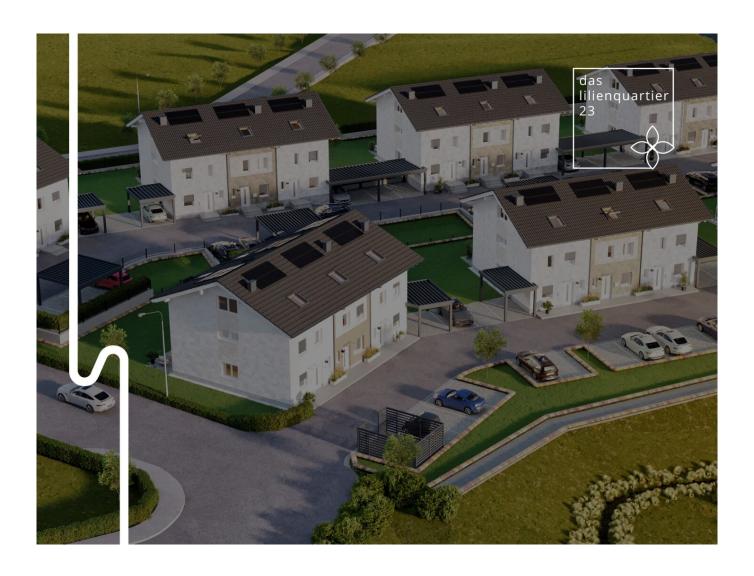
# DAS LILIENQUARTIER 23 | Eckreihenhaus 'VIERZEHN D' | Provisionsfrei



Objektnummer: 6798/248

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Reiheneckhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 5204 Straßwalchen

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:Neubau

Wohnfläche: 149,83 m² Zimmer: 4

Bäder:1WC:2Terrassen:1

 Stellplätze:
 1

 Garten:
 110,00 m²

 Keller:
 49,04 m²

Heizwärmebedarf: 32,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,78

**Kaufpreis:** 663.000,00 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer!

# **Ihr Ansprechpartner**



# Ing. David Schnitzhofer

Schnitzhofer Immobilien GmbH Süßmayerstraße 28









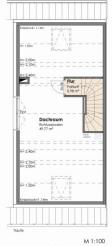


## Eckreihenhaus VIERZEHN D









DACHGESCHOSS





#### Reihenhaus 14d

| Bezeichnung             | Fläche                |
|-------------------------|-----------------------|
| Erdgeschoß              | 50.12 m <sup>2</sup>  |
| Obergeschoß             | 48.96 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche gesamt       | 99.08 m²              |
| Dachaeschoß unausgebaut | 50.75 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche            | 149.83 m <sup>2</sup> |
| Kellergeschoß           | 49.04 m²              |
| Gebäude                 | 66.58 m²              |
| Gartenfläche            | 110.00 m <sup>2</sup> |
| Grünfläche              | 22.80 m <sup>2</sup>  |
| Eingangspodest          | 8.26 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse                | 16.16 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze/ Carport    | 27.20 m <sup>2</sup>  |
| Parzellengröße          | 251.00 m <sup>2</sup> |

#### Übersichtsplan















# **Objektbeschreibung**

#### DAS LILIENQUARTIER 23 in Straßwalchen

Neubau-Eckreihenhaus VIERZEHN D mit tollem Garten, Carport und bis zu 6 Zimmern.

Das Mittelreihenhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche, einem Südgarten mit Terrasse und 2 PKW-Stellplätzen bietet alles was eine Familie zum Glück braucht: Großzügige Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Wohnräume. Der Garten mit Terrasse erweitert das Wohnangebot und lädt zum Entspannen, Gärtnern, Feiern und Spielen ein. Das Dachgeschoss ist voll ausbaufähig und individuell gestaltbar – ideal für ein Elternschlafzimmer mit Bad, Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer. Der große Keller bietet ausreichend Stauraum und Platz für Hobby, Sport und Wellness. Sonderwünsche sind je nach Bauphase möglich: z.B.: ein größeres Badezimmer, Kachelofen, ausgebautes Dachgeschoss. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach senkt die Energiekosten und sorgt für energieeffizientes Wohnen in Kombination mit Fernwärme und Fußbodenheizung. Für Ihre PKWs stehen ein Carport und ein Außenstellplatz, mit Vorbereitung für E-Mobilität (Leerverrohrung) zur Verfügung.

Auf der Wohnfläche können inklusive dem ausbaubaren Dachgeschoss **bis zu 6 Zimmer** entstehen.

#### Highlights auf einen Blick

- Bis zu 6 Zimmer möglich
- Vollunterkellert
- Ausbaubares Dachgeschoss
- Garten mit Südausrichtung
- Eigenes Carport

• Neue ansprechende Wohnsiedlung

# **Besondere Ausstattungsmerkmale**

- Ausbaubares Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- Eichen-Parkettboden
- Überdachter Eingang
- Vorbereitung f
   ür Raffstore
- Gerätebox auf der Terrasse
- Photovoltaikanlage am Dach
- PKW-Stellplätze: Leerverrohrung für E-Mobilität

#### Voraussichtliche Bauzeit

? Baustart 2025 erfolgt!

? voraussichtliche Übergabe: 2026

Jetzt clever sparen

Das Reihenhaus wird provisionsfrei verkauft!

Lassen Sie sich den Zauber des Neubeginns nicht entgehen und machen Sie diese

#### Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

#### Ihr Team Schnitzhofer

Alle noch verfügbaren Reihenhäuser des Projektes finden Sie auf unserer Website unter: www.schnitzhofer-immobilien.at

Sehr gerne zeigen wir Ihnen Details des Projektes vor Ort am Grundstück und bei uns im Büro.

# **Rechtlicher Hinweis**

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenem Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Visualisierungen, die tatsächliche Ausführung kann davon abweichen. Die Bilder enthalten Sonderausstattung, Einrichtungsgegenstände wie Küchen und Möbel sind nicht inbegriffen! Es können nur Anfragen mit vollständige Angabe des Namen. E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!

## Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – Willkommen beim Schnitzhofer. Secret. Service.

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an – wir halten die Augen für Sie offen!

Suchagent anlegen - https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt < 1.000m

# Apotheke <1.000m

# Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m

# Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <1.000m

## Verkehr

Bus <500m Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap