# DAS LILIENQUARTIER 23 | 3,55% Nachlass & Provisionsfrei | Neubau-Eckreihenhaus 'SECHSZEHN D' | mit Carport & Garten | Bis zu 6 Zimmer



Objektnummer: 6798/250

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Reiheneckhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 5204 Straßwalchen

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:149,83 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1
Stellplätze: 1

**Garten:** 124,79 m<sup>2</sup> **Keller:** 49,04 m<sup>2</sup>

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

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,78

**Kaufpreis:** 654.000,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis inkl. 1x Carport- 1x Außenstellplatz Preis gültig bis zum 31.12.2025, danach 678.000,00

#### **Provisionsangabe:**

Provisionsfrei für den Käufer!

# **Ihr Ansprechpartner**

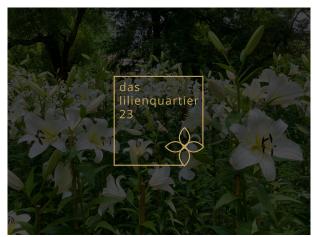














#### Eckreihenhaus SECHSZEHN D



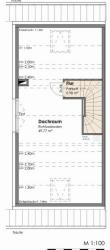
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

49.04 m²













#### Reihenhaus 16d

Bezeichnung	Fläche
Erdgeschoß	50.12 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	48.96 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	99.08 m²
Dachgeschoß unausgebaut	50.75 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	149.83 m <sup>2</sup>
Kellergeschoß	49.04 m <sup>2</sup>
Gebäude	66.58 m²
Gartenfläche	118.00 m <sup>2</sup>
Sickermulde	7.27 m <sup>2</sup>
Eingangspodest	8.25 m <sup>2</sup>
Terrasse	16.16 m <sup>2</sup>
Stellplätze/Carport	30.74 m <sup>2</sup>
Parzellengröße	247.00 m <sup>2</sup>

#### Übersichtsplan



## **Objektbeschreibung**

#### DAS LILIENQUARTIER 23 - SECHSZEHN D in Straßwalchen

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

Das Eckreihenhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche, einem Garten mit Terrasse, Carport und einem Außenstellplatz 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. Verschiedene Sonderwünsche sind je nach Bauphase möglich: z.B. ein größeres Badezimmer, Kachelofen oder ein ausgebautes Dachgeschoss. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach senkt die Energiekosten und sorgt für energieeffizientes Wohnen in Kombination mit Fernwärme und der Fußbodenheizung. Für Ihre PKWs stehen ein Carport und ein Außenstellplatz zur Verfügung, mit Vorbereitung für E-Mobilität (Leerverrohrung).

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 für Raffstore
- Gerätebox auf der Terrasse
- Photovoltaikanlage am Dach
- PKW-Stellplätze: Leerverrohrung für E-Mobilität
- In der Anlage stehen ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung

#### **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

#### **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! \*Der Nachlass von 3,55% gilt beim Kauf bis zum 31.12.2025!

#### 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