

## **Hausartige Gartenmaisonette mit Panoramablick am Semmering**



**Objektnummer: 9006**

**Eine Immobilie von FLAIR BAUTRÄGER GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2680 Semmering-Kurort
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	146,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

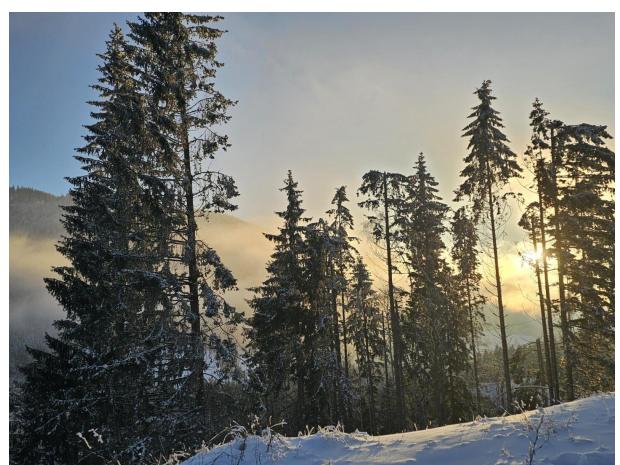
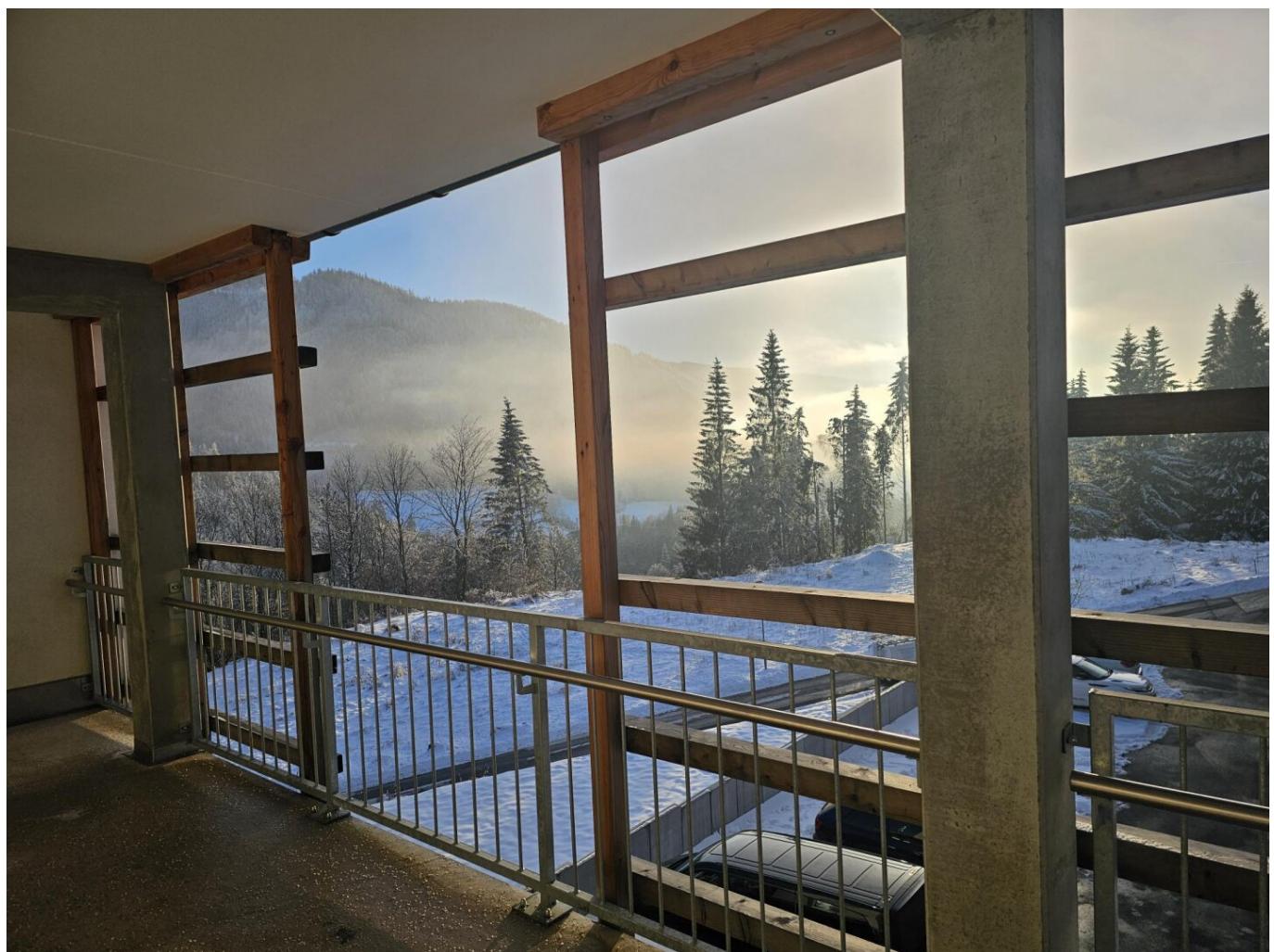


### FLAIR Bauträger

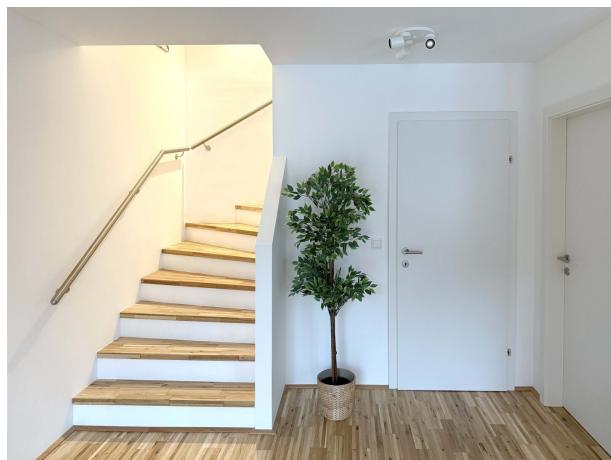
FLAIR BAUTRÄGER GmbH  
Altwirthgasse 5  
1230 Wien

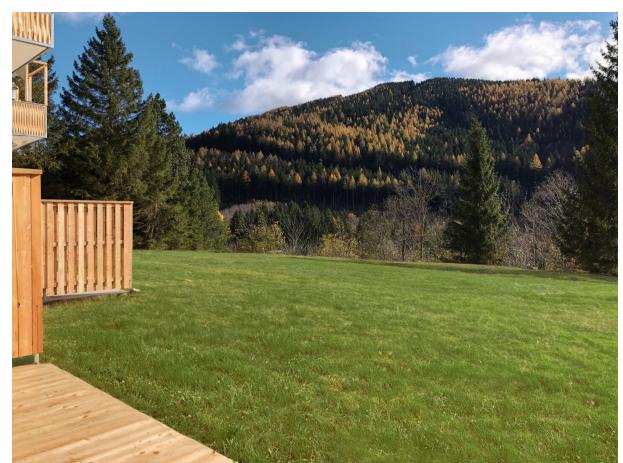
T +43 1 662 73 72

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











**Gartenwohnung**  
4-Zimmer-Variante

**TIME OUT mit FLAIR**  
Ariyuan Semmering



# Objektbeschreibung

## ***Großzügliches Wohnen auf zwei Ebenen:***

- Flexible Raumgestaltung mit zwei Schlafzimmern, erweiterbar auf drei
- Zwei stilvolle Bäder mit großzügiger Dusche und WC
- Individuelle Platzierung des Wohn-Küchenbereichs nach Ihren Wünschen

## ***Frischluftkur im eigenen Garten erleben:***

- Ca. 14 m<sup>2</sup> Terrasse mit edlem Holzdeck – perfekt für sonnige Stunden
- Privater Garten mit bis zu 150 m<sup>2</sup> – Platz für Natur und Erholung
- Erhöhte Lage mit freiem Blick auf die umliegende Berglandschaft

## ***Vielseitig nutzbar, wertbeständig investiert:***

*Ob als Hauptwohnsitz, Ferienidylle oder sichere Kapitalanlage – hier wohnen Sie mit Perspektive.*

## ***Jetzt Besichtigung vereinbaren – direkt vom Bauträger, provisionsfrei!***

Sie erreichen uns unter: 01/662 73 72

Schriftlich unter: [wohnen@flair.at](mailto:wohnen@flair.at)

*(Hinweis: Für die Variante mit vier Zimmern oder möblierter Ausstattung fällt eine zusätzliche Pauschale an.)*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap