

**ERSTBEZUG – Gartenmaisonette mit traumhaftem
Bergpanorama am Semmering – Open House am Fr. 21.11!**



Objektnummer: 9008

Eine Immobilie von FLAIR BAUTRÄGER GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2680 Semmering-Kurort
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,60 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	133,88 m ²
Keller:	2,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	439.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



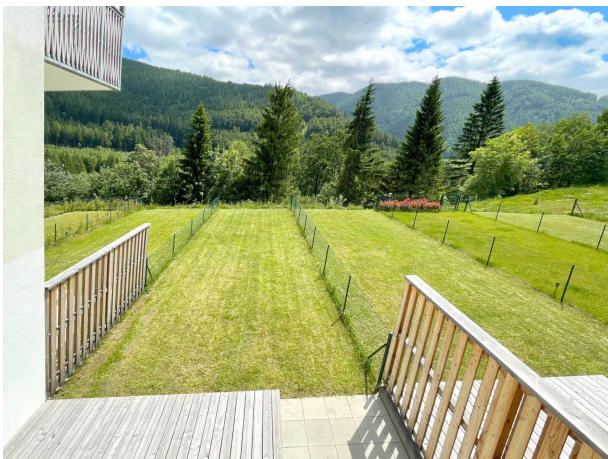
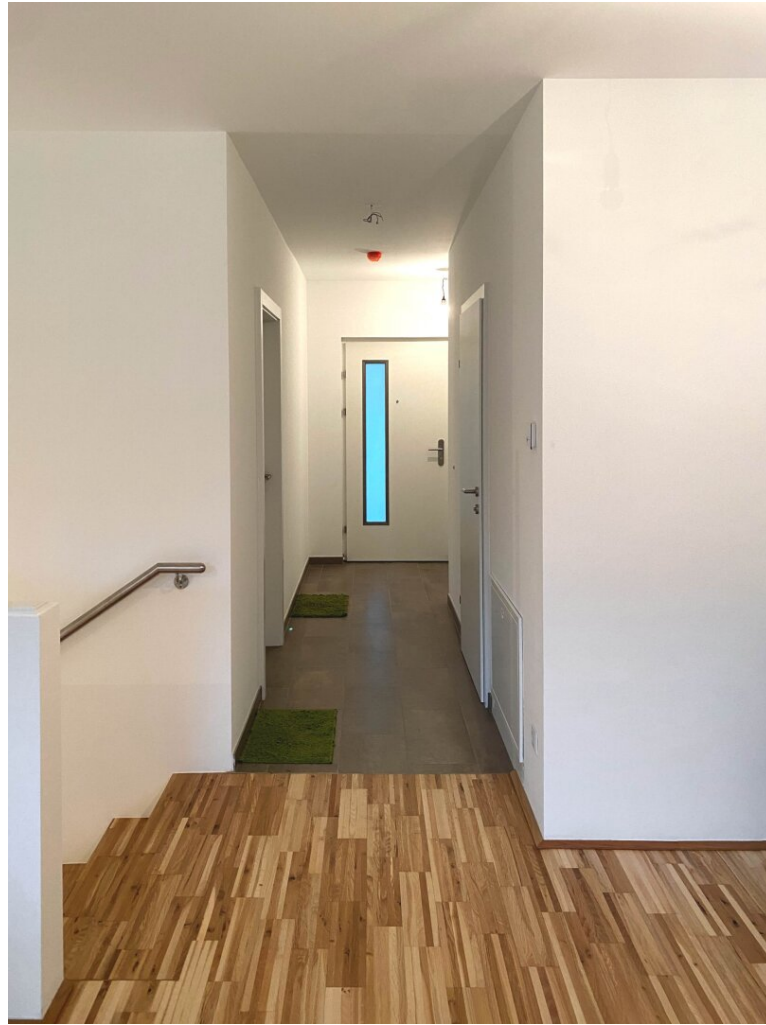
FLAIR Bauträger

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.





TIME OUT mit FLAIR

Auszeit am Semmering

8685 Steinhaus am Semmering



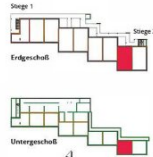
Alle Infos:
 wohnen@flair.at
 Tel. 01/662 73 72
 flair-timeout.at

TOP 08

3(4) Zi.

EG

GG



Wohnfläche rd. 77 m²

Freiflächen rd. 149 m²

Küchenanschluss auf beiden Ebenen
 2 Bäder, 2 WCs

Wohnküche	rd. 25 m ²
Zimmer	rd. 13 m ²
Spa/Fitness	rd. 19 m ²
Terrasse	rd. 15 m ²
Eigengarten	rd. 134 m ²

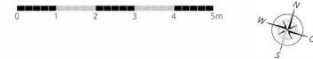


GG



EG

HWB 30,3 kWh/m²a



Zweitwohnsitz-Widmung

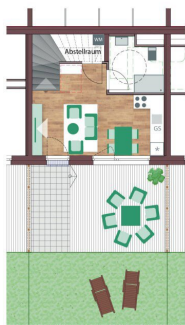
Dem Kaufvertrag liegen die Einreichpläne/ Auswechsellpläne und das NIWG zugrunde. Der Kaufpreis ist ein Pauschalpreis für das angegebene Objekt. Die obigen Illustrationen sind nicht verbindlich. Durch mögliche Veränderungen von Schächten, Wänden etc. kann es zu abweichenden Grundrissen kommen. Änderungen vorbehalten. Einrichtungen dienen nur Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand. Farbwahl gibt keine Hinweise auf Materialien.

Gartenwohnung

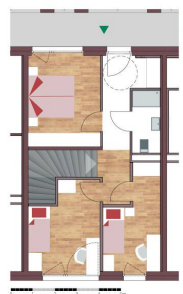
4-Zimmer-Variante

TIME OUT mit FLAIR

Auszeit am Semmering



GG



EG

Objektbeschreibung

Anmeldung & Informationen zu unserem Open House am Freitag 21.11 von 13:00-16:00 unter wohnen@flair.at

Exklusive Highlights:

- **Sonnige Terrasse** – Ca. 14 m² mit edlem Holzdeck und Panoramablick
- **Privater Garten** – Rund 150 m² für Ruhe und Entspannung
- **Nachhaltige Bauweise** – Umweltfreundliche Pelletheizung, Fußbodenheizung und Niedrigenergiehaus-Standard
- **Barrierefreier Komfort** – Personenaufzug für mühelosen Zugang
- **Hochwertige Ausstattung** – Edler Parkettboden, italienisches Feinsteinzeug
- **Praktische Extras** – Optionaler Parkplatz, Fahrradraum und Kinderspielplatz

Flexibel nutzbar – vielseitig investiert:

Ob als Hauptwohnsitz, Ferienrefugium oder zur Vermietung (z. B. über Airbnb) – diese Maisonette passt sich Ihren Bedürfnissen an.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – direkt vom Bauträger, provisionsfrei!

Sie erreichen uns unter: **01/662 73 72**

Schriftlich unter: wohnen@flair.at

(Hinweis: Für die 4-Zimmer-Variante oder eine möblierte 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