

**Preisreduktion! Panorama & Sonnenlage –  
Doppelhaushälfte mit zwei Balkonen, Garten und zwei  
Carports**



**Objektnummer: 7500/51**

**Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5440 Scheffau am Tennengebirge   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2010                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 120,59 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Keller:</b>                       | 30,64 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 62,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,12                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 535.000,00 €                     |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 211,48 €                         |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 54,41 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

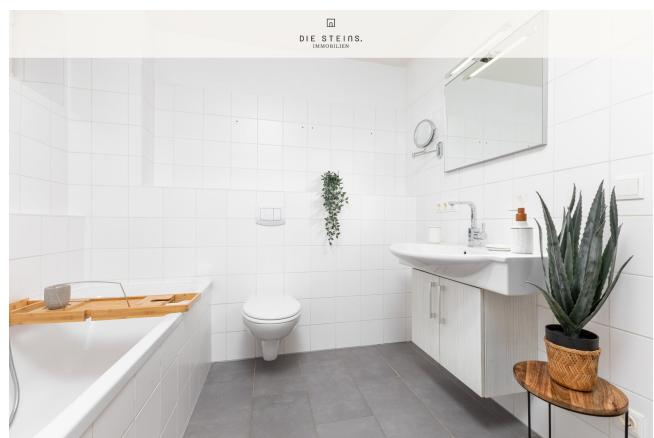
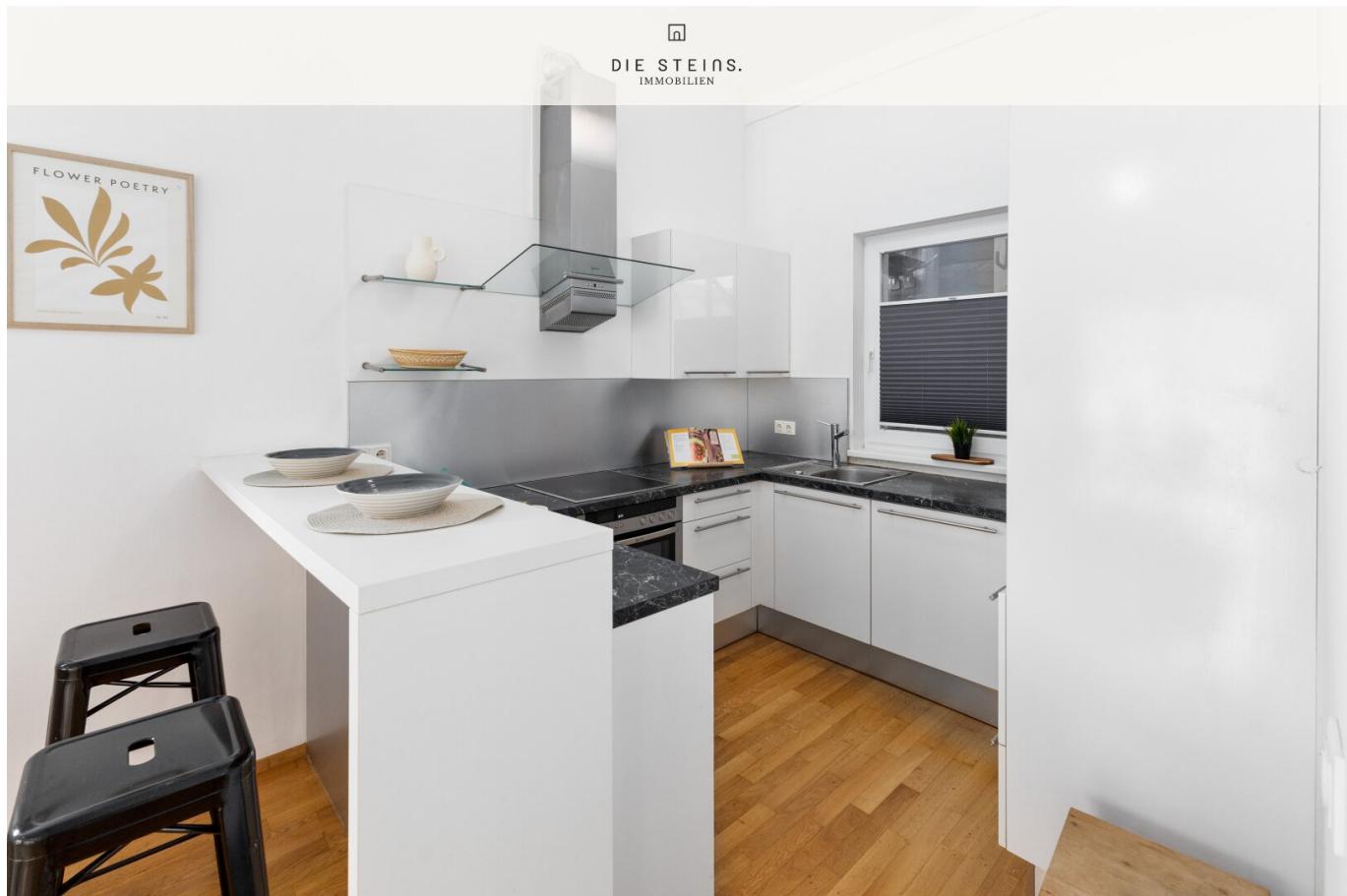
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

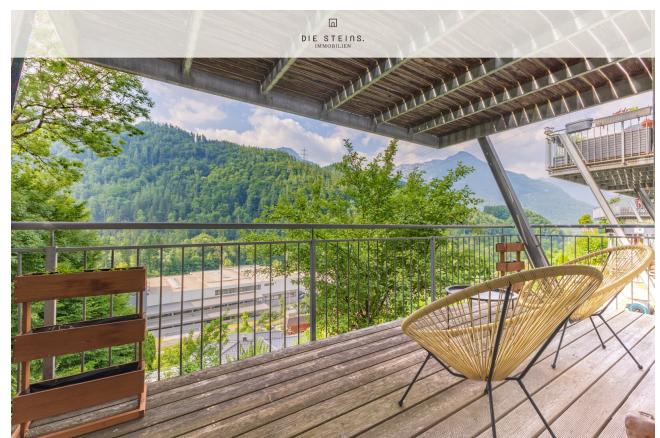
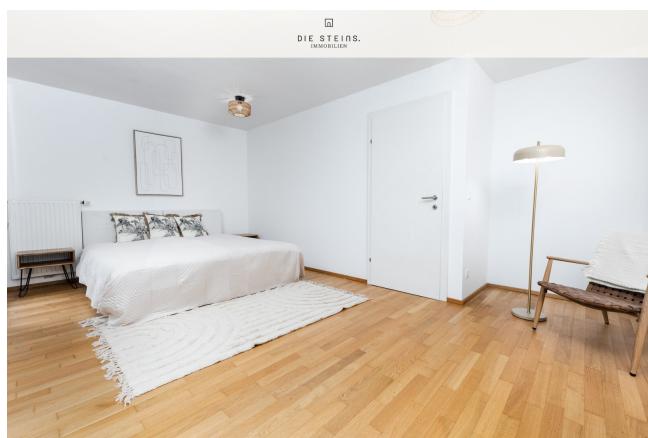
## Ihr Ansprechpartner

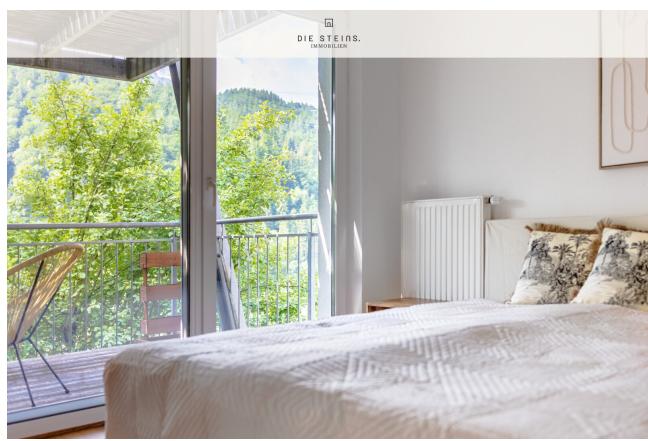


**Simon Prähauser**





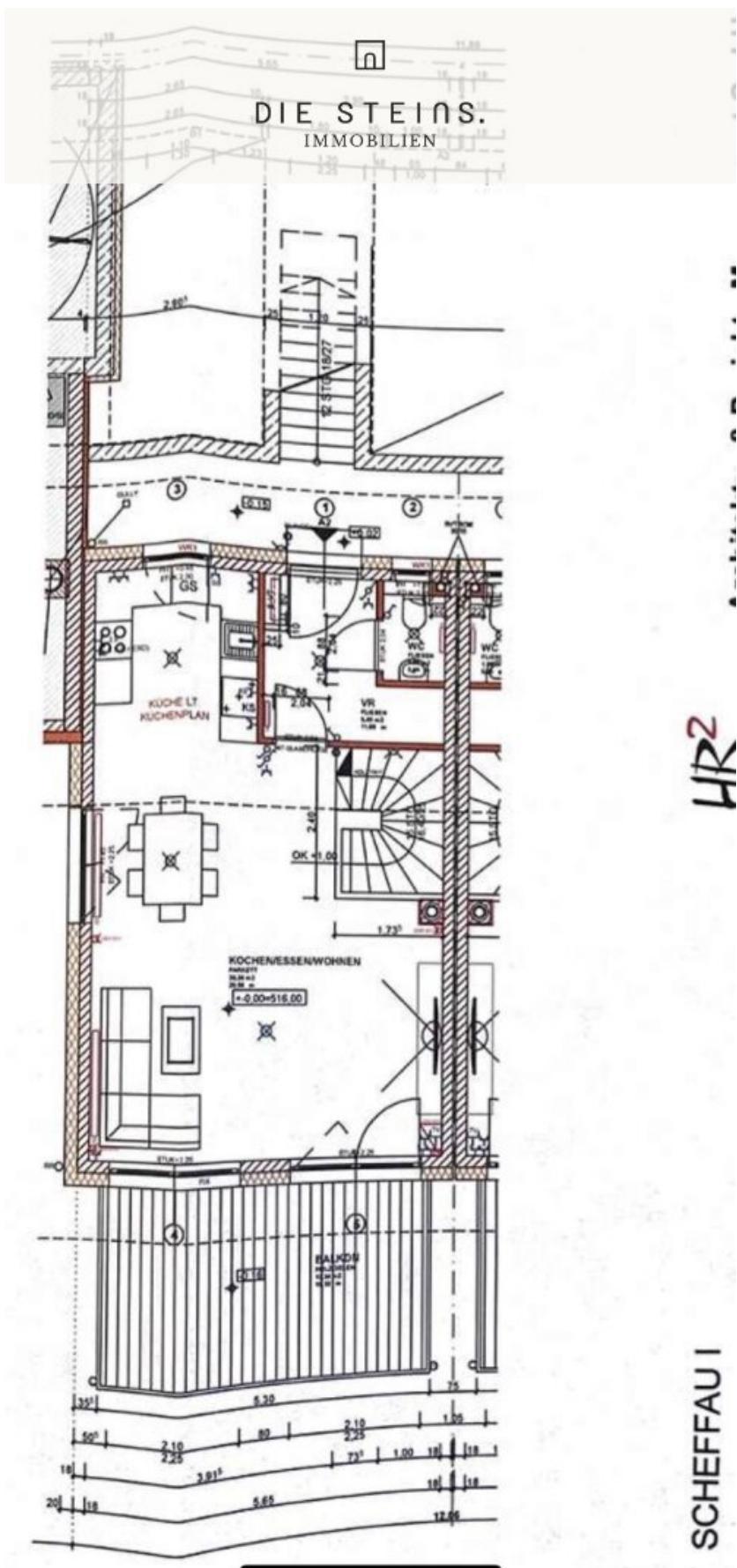




DIE STEINS.  
IMMOBILIEN

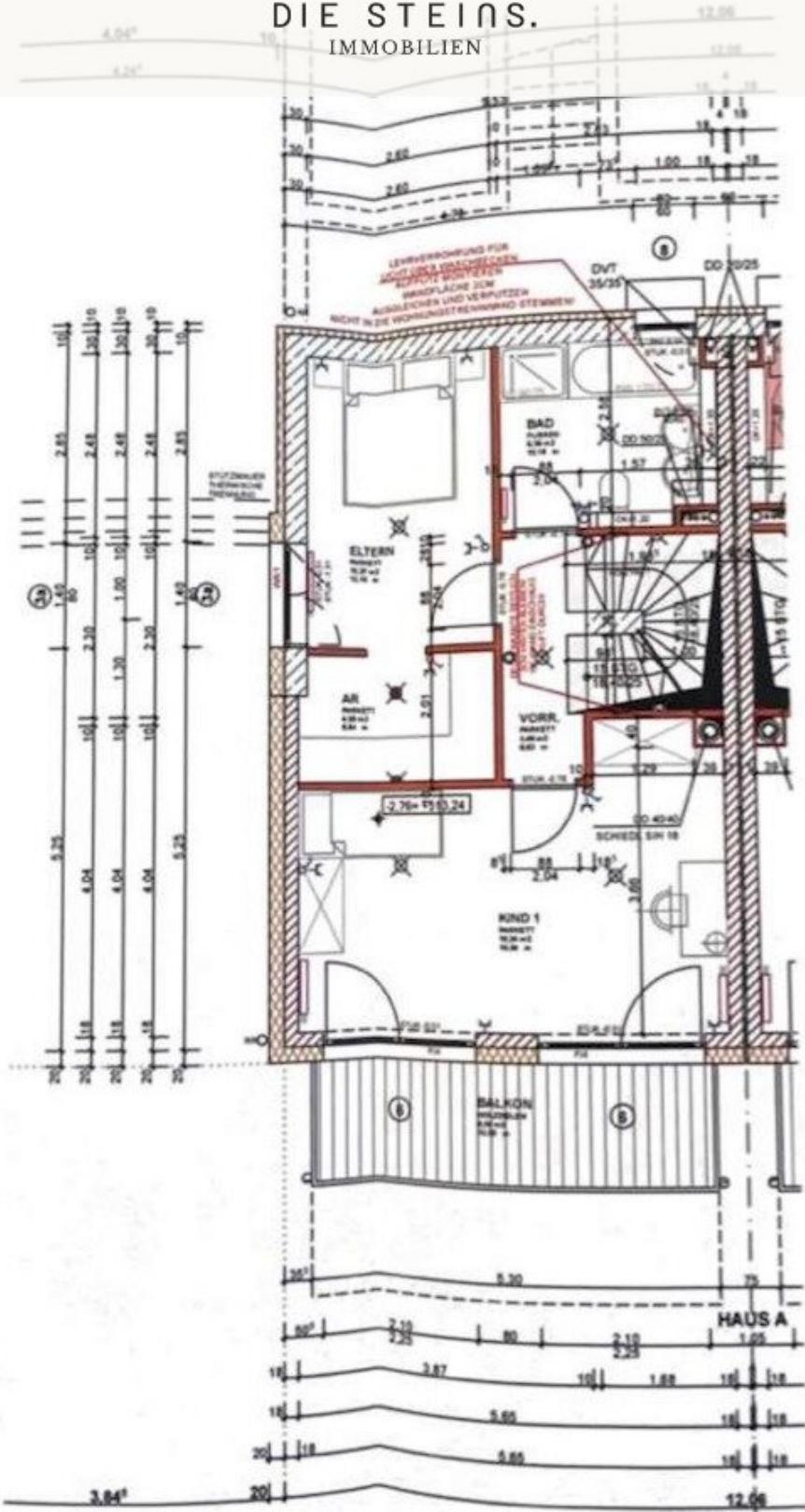


DIE STEINS.  
IMMOBILIEN



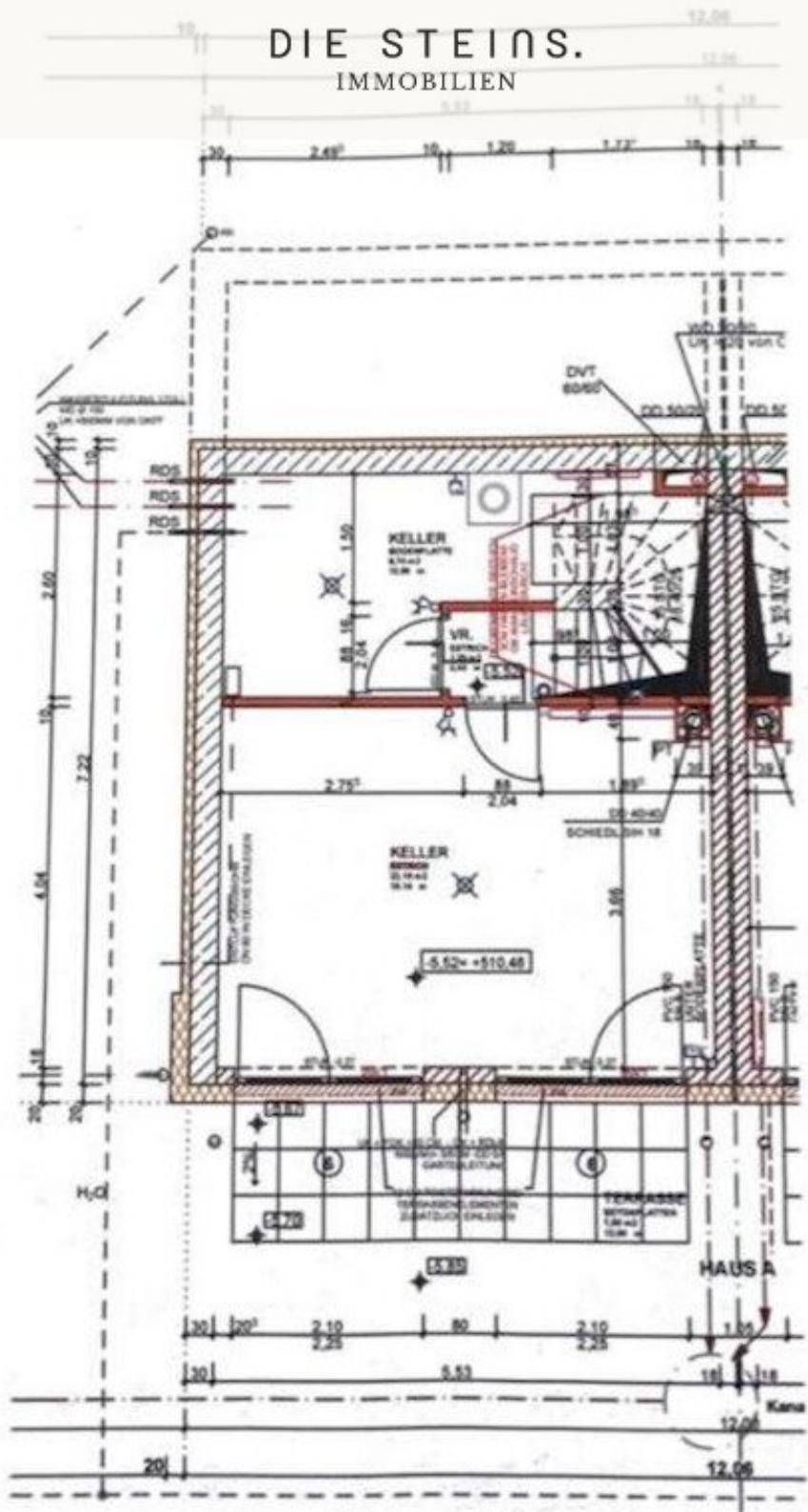


## DIE STEINS. IMMOBILIEN





DIE STEINS.  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet durchdachten Wohnkomfort auf rund 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Raumhöhen bis zu 3,50 m beeindruckt mit großzügigen Panoramafenstern, einem offenen Grundriss und direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Hier genießt man den Ausblick ins Grüne und auf das Tennengebirge.

Die Schlafetage verfügt über ein Schlafzimmer mit Zugang zum eigenen Balkon, ein weiteres Zimmer (derzeit als Kinderzimmer genutzt) sowie ein stilvolles Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken.

Im Erdgeschoss befindet sich ein zusätzliches Zimmer mit eigenem Zugang zum Garten über die Terrasse – ideal nutzbar als Homeoffice, Fitnessraum oder Hobbybereich.

Zwei Carport-Stellplätze direkt beim Haus und durchdachte Staumöglichkeiten runden das Angebot ab.

## Raumaufteilung & Highlights

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Panorama-Südfenster und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum eigenen Balkon
- Vielseitig nutzbares Zimmer im Erdgeschoss mit eigenem Zugang zum Garten über die Terrasse
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne
- Gäste-WC mit Waschbecken auf der Wohnebene
- Zwei Carports direkt vor dem Haus

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap