

**Qualitäts-Massivhaus mit Premium-Ausstattung – sichern  
Sie sich die Mietkauf-Option!**



**Objektnummer: 1623/65**

**Eine Immobilie von SFP Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Natschbach-Loipersbach
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,56 m²
<b>Nutzfläche:</b>	194,54 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	380,00 m²
<b>Keller:</b>	58,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Klein**

SFP Invest GmbH  
Neustift bei Schlaining 70

























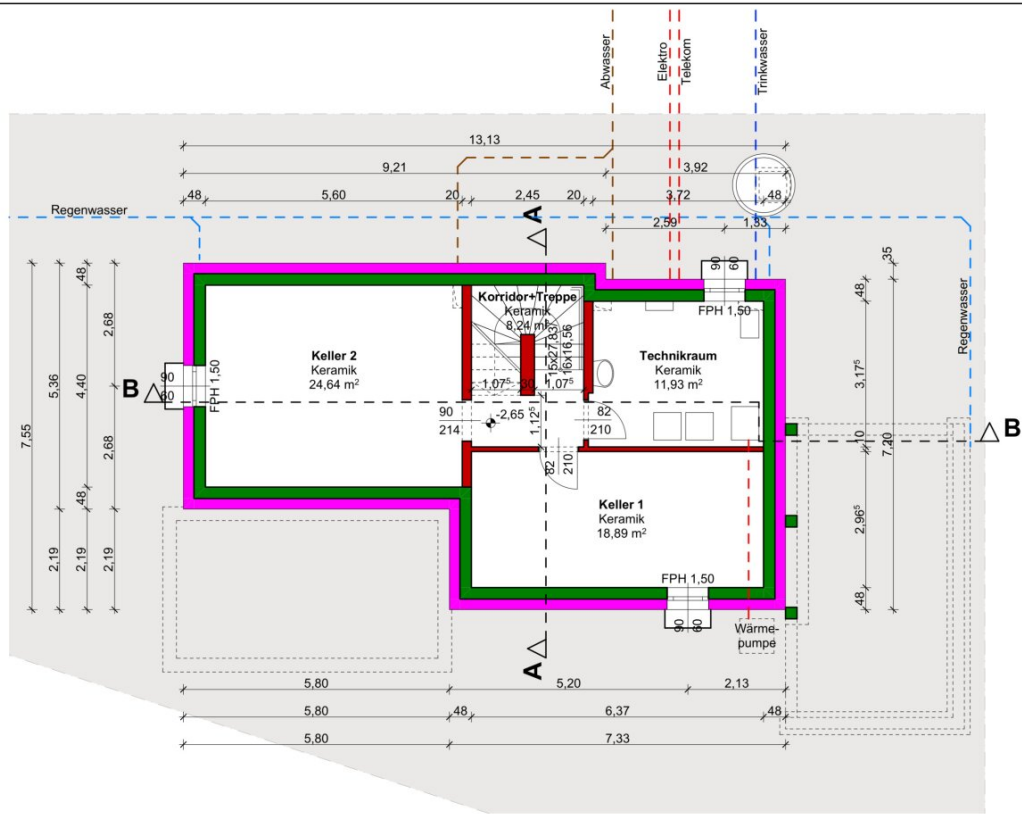






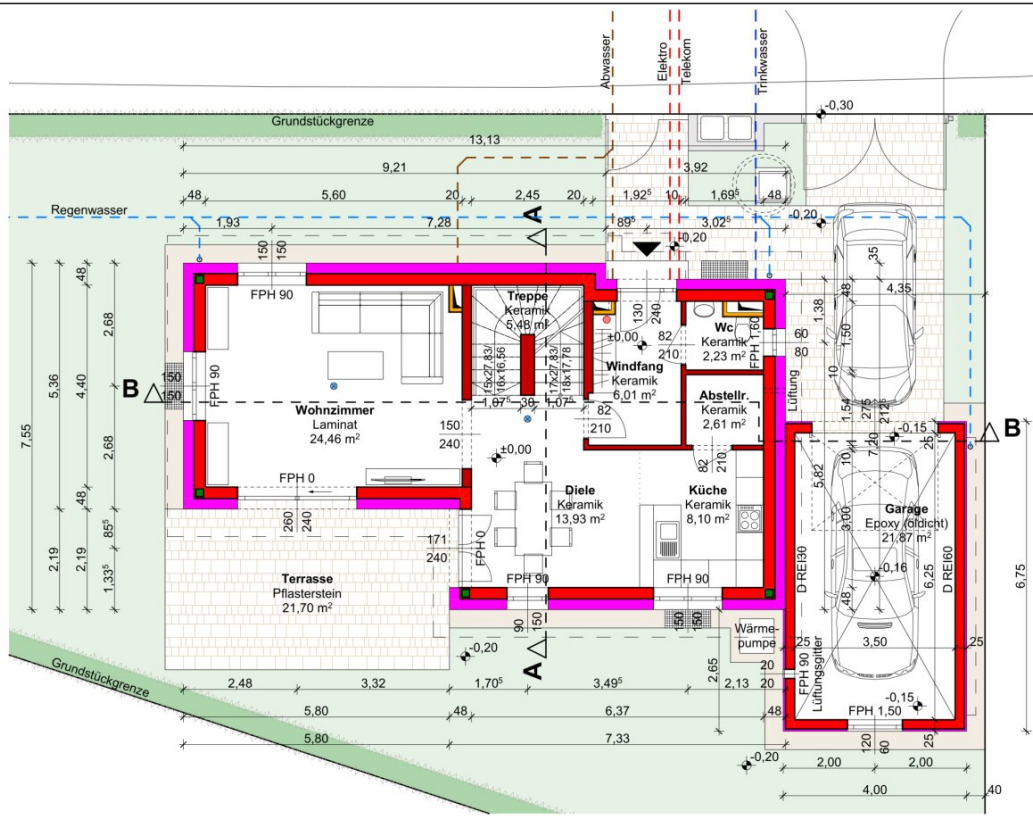




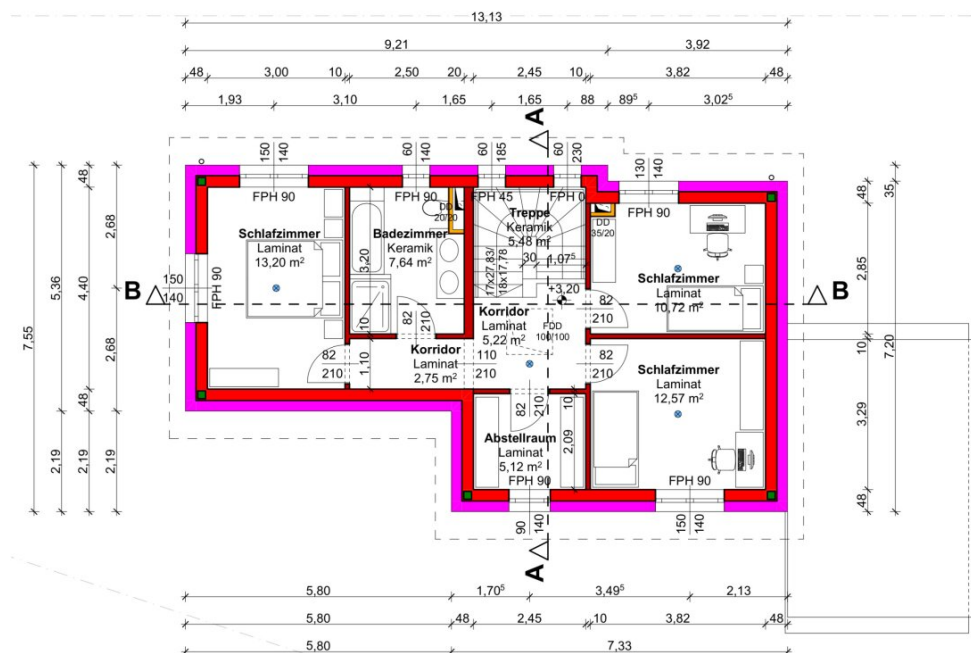


<b>CREATIVE VISION ARCHITEKTUR</b> <small>ohne Grenzen</small>	Planer: CREATIVE VISION Architektur ZT-GmbH Wienerstraße 11, A-7052 Müllendorf E-mail: office@architekt-zt.at	Projekt: <b>Wohnhaus mit Garage</b>	Adresse: Cornudagasse 2620 Natschbach-Loipersbach	Planbezeichnung: <b>Grundriss Kellergeschoss</b>	Datum: 07.02.2020	PlanNr.: <b>19_002</b>
			Gs.Nr.: 488/5	Papierformat: A4	Maßstab: M=1:100	BlattNr.: <b>E-01</b>





<b>CREATIVE VISION ARCHITEKTUR</b> <small>ohne Grenzen</small>	Planer: CREATIVE VISION Architektur ZT-GmbH Wienerstraße 11, A-7052 Müllendorf E-mail: office@architekt-zt.at	Projekt: <b>Wohnhaus mit Garage</b>	Adresse: Cornudagasse 2620 Natschbach-Loipersbach	Planbezeichnung: <b>Grundriss Erdgeschoss</b>	Datum: 07.02.2020	PlanNr.: <b>19_002</b>
			Gs/Nr.: 488/5	Papierformat: A4	Maßstab: M=1:100	BlattNr.: <b>E-02</b>



<b>CREATIVE VISION ARCHITEKTUR</b> <small>ohne Grenzen</small>	Planer: CREATIVE VISION Architektur ZT-GmbH Wienerstraße 11, A-7052 Müllendorf E-mail: office@architekt-zt.at	Projekt: <b>Wohnhaus mit Garage</b>	Adresse: Cornudagasse 2620 Natschbach-Loipersbach	Planbezeichnung: Grundriss Obergeschoss	Datum: 07.02.2020	PlanNr.: 19_002
			Gs.Nr.: 488/5	Papierformat: A4	Maßstab: M=1:100	BlattNr.: E-03



## Objektbeschreibung

### ? Ihr Traum vom Wohnen – Einzugsbereit & auch als Mietkauf verfügbar!

**Mietkauf möglich:** monatliche Miete **EUR 2.000,--**, davon **EUR 1.700,--** als Anzahlung anrechenbar.

Dieses großzügige Einfamilienhaus verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit perfekter Verkehrsanbindung und einem wunderschönen Fernblick. Die Immobilie liegt in einer attraktiven Wohnsiedlung in Natschbach, nahe Neunkirchen, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und weiten Feldern – ein ideales Umfeld für Familien und alle, die eine hochwertige Wohnqualität schätzen.

Bereits beim Bau wurde besonderer Wert auf eine **exzellente Ausführung** sowie **hochwertige Ausstattung** gelegt. Das Haus ist sofort bezugsfertig und bietet modernen Wohnkomfort auf allen Ebenen.

### ? Raumaufteilung & Wohngefühl

#### Erdgeschoss

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den hellen Vorraum mit großzügigem WC. Hier befinden sich auch der Zugang ins Obergeschoss sowie in den Keller.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Offenheit und Helligkeit. Direkt angrenzend befinden sich die Küche mit praktischer Speis sowie der Zugang zur Terrasse mit herrlichem Ausblick.

#### Obergeschoss

Über eine breite Treppe erreichen Sie das Obergeschoss.

Hier erwarten Sie:

- **3 Schlafzimmer**
- **Großzügiges Badezimmer** mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC
- Ein zusätzlicher Raum – ideal als **begehbare Garderobe**, Büro oder Hobbyzimmer

## **Kellergeschoss**

Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche und ist aufgrund des Dichtbetons vielseitig und dauerhaft nutzbar. Beleuchtungskörper sind bereits installiert.

Vorbereitungen für Waschmaschine, Trockner, Abgussbecken sowie Wasser- und Abwasseranschlüsse sind vorhanden.

## **? Ausstattung – Hochwertig, modern & durchdacht**

### **Bauweise & Komfort**

- Massivhaus, komplett unterkellert
- Terrasse mit Steinbelag
- Massivholzparkett Eiche Natur
- Hochwertige Fliesen in Vorraum, Bad und WC
- Wände frisch weiß gestrichen

### **Energie & Technik**

- Luftwärmepumpe
- 300-Liter-Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung im EG & OG
- 5,4 kW Photovoltaikanlage
- Enthärtungsanlage (BWT)
- Zirkulationsleitung
- Elektrische Außenrollläden
  - EG: zentral gesteuert
  - OG: per Fernbedienung



- 3-fach verglaste **Internorm** Alu-Kunststofffenster
- Internorm Alu-Sicherheitseingangstür
- Alarmanlage vorbereitet
- Kameraanschlüsse im EG und OG vorbereitet

## **Multimedia & Infrastruktur**

- In jedem Zimmer Internet- und TV-Anschluss
- SAT-Anlage
- Garage mit verfliesem Boden, Wasseranschlüssen, Waschbecken und **Leerverrohrung für E-Ladestation**

## **Außenbereich**

- 2 Gartenwasseranschlüsse
- Zufahrt und Gehwege mit Pflastersteinen verlegt
- Terrasse fundiert und mit Steinplatten belegt

## **? Ihr Vorteil: ein Haus mit Gesamtpaket**

Die durchdachte Planung, der hohe Ausstattungsstandard, der Panoramablick und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einem besonders attraktiven Angebot. Die tatsächlichen Vorzüge – das Raumgefühl, die Helligkeit und die Qualität – lassen sich am besten bei einer persönlichen Besichtigung erleben.

## **? Kontakt**

Ich freue mich sehr darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

**Simone Klein**

Tel: 0664 / 968 82 02

E-Mail: [simone.klein@sfp-immobilien.at](mailto:simone.klein@sfp-immobilien.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.