

## **GRÜNES WOHNGLÜCK! Stilvolles Reihenhauses mit Gartenidyle!**



**Objektnummer: 1757/213**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2533 Klausen-Leopoldsdorf   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2009                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 150,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Garten:</b>                       | 174,00 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 48,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,93               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 390.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 503,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

14.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

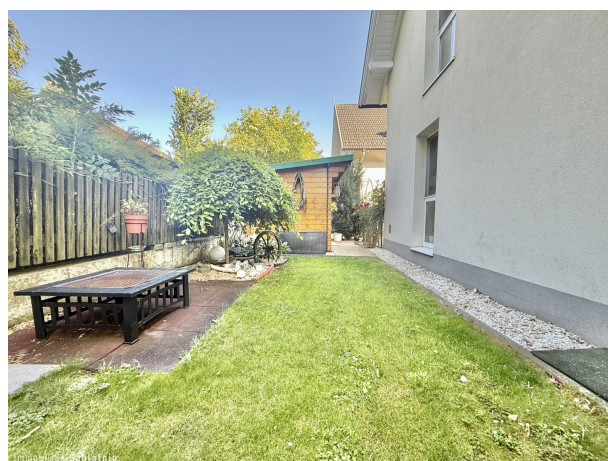


**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante, neuwertige Reihenhaus, Baujahr 2008, vereint modernen Wohnkomfort mit naturnahem Wohnen in ruhiger Lage. Mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 zentral begehbaren Zimmern und einem gepflegten Garten mit überdachter Süd-Terrasse bietet es alles, was Familien, Paare oder Ruhesuchende sich wünschen.

### Eckdaten im Überblick:

- Neuwertig
- 4 Zimmer
- Baujahr 2009
- Zentral begehbar
- Ca. 150m<sup>2</sup> WFL
- Ca. 274m<sup>2</sup> GFL
- Überdachte Terrassen
- Holzheizung
- Parkett- / Fliesenboden
- Süd-Ausrichtung

Ablöse: nach Vereinbarung

Sie suchen ein modernes Zuhause mit ausreichend Platz, durchdachtem Grundriss und naturnahem Wohngefühl? Dann wird Sie dieses gepflegte, neuwertige Eckreihenhaus mit drei voll ausgebauten Ebenen, eigenem Garten und überdachter Südterrasse begeistern!

Das 2008 erbaute Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 274 m<sup>2</sup> – ideal für junge Paare, wachsende Familien oder auch Patchwork-Modelle mit dem Wunsch nach Raum, Ruhe und Qualität.

## **Raumaufteilung – durchdacht und zentral begehbar**

### **Keller – mehr als nur Stauraum**

Der vollständig ausgebaute Keller bietet eine echte zusätzliche Wohnebene. Mit Fußbodenheizung ausgestattet, eignet sich der Bereich ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich, Büro oder auch als Spielzimmer für die Kinder. Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht und machen den Keller zu einem vollwertigen Teil des Wohnraums – praktisch und flexibel nutzbar.

Das **Erdgeschoss** bildet das Herzstück des Hauses:

Hier befindet sich ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden und direktem Zugang zur überdachten Südterrasse und in den gepflegten Garten – ein perfekter Ort für entspannte Nachmittage mit der Familie oder gemütliche Grillabende.

Die Küche ist offen, modern gestaltbar und in den Wohnbereich integriert – optimal für ein kommunikatives Familienleben.

Ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein praktischer Garderobenbereich komplettieren diese Etage.

### **Obergeschoss – Rückzugsort für die Familie**

Im Obergeschoss befinden sich drei zentral begehbare Schlafzimmer, die sich je nach Bedarf als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Büro einrichten lassen. Alle Räume sind hell und freundlich gestaltet – durch die Süd-Ausrichtung profitieren Sie von viel Sonnenlicht.

Ein gut ausgestattetes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC sorgt für den nötigen Komfort im Familienalltag.

## **Ideal für Familien & junge Paare**

Dieses Haus eignet sich perfekt für junge Familien oder Paare mit Zukunftsplänen:

- Kinderfreundlich durch ruhige Lage, Garten & Platz zum Spielen
- Zukunftssicher durch drei Ebenen und flexible Raumgestaltung
- Kosteneffizient & nachhaltig dank moderner Holzheizung und durchdachter Bauweise

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Daniel Robin Schmidt** telefonisch unter **+43(0) 676 555 39 20** gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <6.500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap