HOCHWERTIGER ERSTBEZUG FÜR ZWEI GENERATIONEN - KOMPLETTES DOPPELHAUS IN FRANKENAU

Objektnummer: 6352/2430

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Frankenau-Unterpullendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	196,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	634.000,00 €

Provisionsangabe:

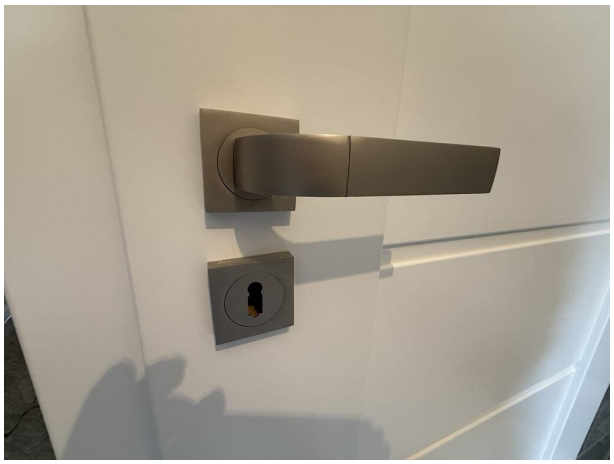
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE

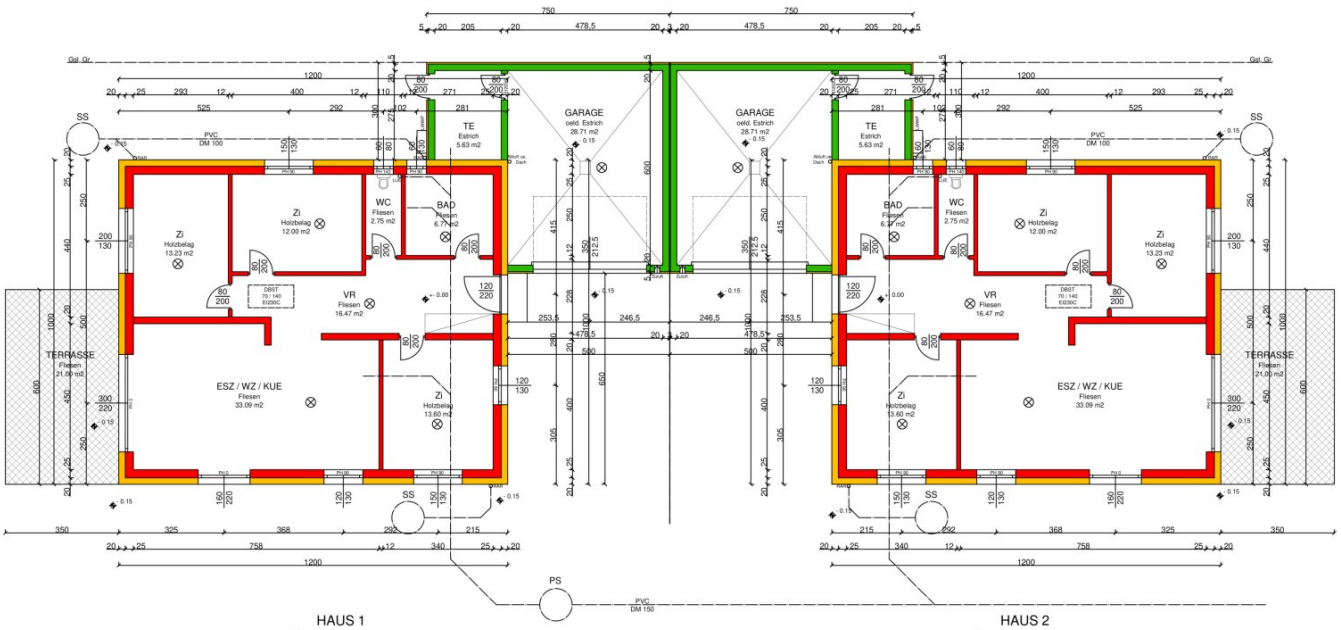
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

legrand



iQ
Vaillant

Vaillant



HAUS 1

⊗ Rauchwarnmelder

GRUNDRISS - EG

Wnfl.: 97.91 m2

HAUS 2

⊗ Rauchwarnmelder

GRUNDRISS - EG

Wnfl.: 97.91 m2

BV BAKONYA / 01 / 23.02.2022

Objektbeschreibung

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

Video_Haus_A_B

Highlights:

- Baujahr 2023
- 850m² Grundstück
- 2 x 98 m² Wohnfläche
- 2 x 21m2 Terrasse SO - NW
- 3 Schlafzimmer je Einheit
- 33 m² amerikanische Wohnküche je Einheit
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- Fliesen mit Marmoroptik
- Eichendielen
- 2 x Garage
- 2 x Kfzstellplätze

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Dieses neu errichtete Doppelhaus in Frankenau bietet **zwei spiegelbildliche Wohneinheiten à ca. 98 m²**, ideal für Familien, die nahe beieinander, aber dennoch in separaten Häusern wohnen möchten. Jede Einheit verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, eine offene und funktionale Raumaufteilung sowie große Fenster mit Dreifachverglasung, die für viel Tageslicht und eine hervorragende Wärmedämmung sorgen.

Im gesamten Doppelhaus wurden hochwertige Materialien verwendet: elegante Eichenholzparketten, marmorähnliche Feinsteinzeugfliesen sowie moderne Sanitärausstattung. Beheizt wird mittels Vaillant Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung.

Jedes Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, Fenster für Tageslicht sind ebenfalls vorhanden. Vorbereitung für Klimaanlage im Wohnzimmer und Flur sowie für elektrische Rollläden ist gegeben.

Vom Wohnzimmer jeder Einheit aus gelangt man direkt auf die süd-ostseitige bzw. nord-westsetigeTerrasse.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Stellplatz und eine Garage mit Hörmann-Garagentor.

Die Lage ist ruhig, mit guter Infrastruktur:

• Bildungscampus (Krippe, Kindergarten und Volksschule) direkt im Ort

• Nahversorger fußläufig erreichbar

• Weitere Einkaufsmöglichkeiten in Oberpullendorf

• Sonnentherme Lutzmannsburg in wenigen Fahrminuten erreichbar

Da die beiden Häuser auf **separaten Grundstücken** liegen und ein **Dienstbarkeitsweg** zur zweiten Einheit führt, besteht auch die Möglichkeit, **jedes Haus einzeln zu erwerben**.

Haus 1: € 329.000,- Grundstück 353m2 Haus 2: € 335.000,- Grundstück 431m2

Dienstbarkeitsweg: 66 m2

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <9.500m
Krankenhaus <10.000m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <7.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Post <500m
Bank <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap