

**DAS LILIENQUARTIER 23 | Familien-Eckreihenhaus
'ZWEIUNDZWANZIG A' | Provisionsfrei**



Objektnummer: 6798/259

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,83 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	111,00 m ²
Keller:	49,04 m ²
Heizwärmebedarf:	32,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	674.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



Ing. David Schnitzhofer

Schnitzhofer Stilvoll
Fürstenallee 3





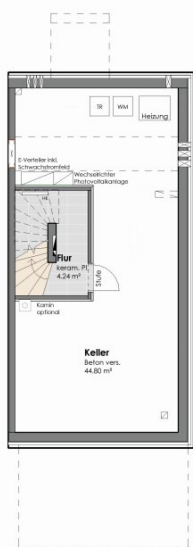


das
lilienquartier
23



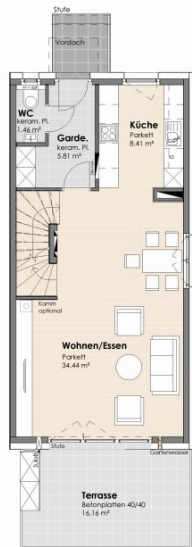
Eckreihenhaus ZWEIUNDZWANZIG A

das
lilienquartier
23



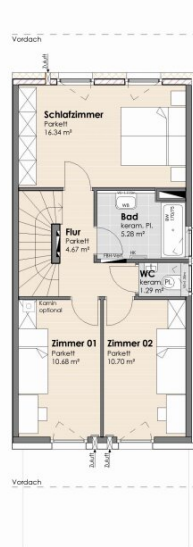
KELLERGESCHOSS

KG	Flur	4,24 m ²
	Keller	44,80 m ²
	Gesamt	49,04 m²



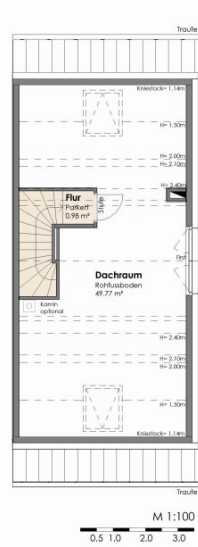
ERDGESCHOSS

EG	Wohnen/ Essen	34,44 m ²
	Küche	8,41 m ²
	Garderobe	5,81 m ²
	WC	1,46 m ²
	Gesamt	50,12 m²



OBERGESCHOSS

OG	Schlafzimmer	16,34 m ²
	Bad	5,28 m ²
	WC	1,29 m ²
	Flur	4,67 m ²
	Zimmer 01	10,68 m ²
	Zimmer 02	10,70 m ²
	Gesamt	48,96 m²



DACHGESCHOSS

DG	Flur	0,98 m ²
	Dachraum	49,77 m ²
	Gesamt	50,75 m²

M 1:100
0.5 1.0 2.0 3.0



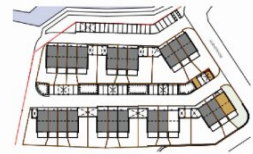
Reihenhaus 22a

Bezeichnung	Fläche
Erdgeschoß	50,12 m ²
Obergeschoß	48,96 m ²
Wohnfläche gesamt	99,08 m ²

Dachgeschoß unausgebaut	50,75 m ²
Gesamtfläche	149,83 m ²
Keller geschoß	49,04 m ²

Gebäude	66,58 m ²
Terrasse	16,16 m ²
Stützwand	8,69 m ²
Böschungsbereich	31,20 m ²
Gartenfläche	111,00 m ²
Eingangspodest	3,07 m ²
Zugang/ Zufahrt	8,30 m ²
Stellplätze/ Carport	36,00 m ²
Parzellengröße	281,00 m ²

Übersichtsplan



BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG
HANDELT ES SICH UM EINE SCHEMATISCHE
DARSTELLUNG; GÜLTIG IST DAS NATURMAßS;
DIE MOBILIERUNG IST VORSCHLAG DES
BAUTRÄGERS UND NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN.

Stand 29.01.2025

Objektbeschreibung

DAS LILIENQUARTIER 23 in Straßwalchen

Neubau-Eckreihenhaus ZWEIUNDZWANZIG A mit tollem Garten, Carport und bis zu 6 Zimmern.

Das Mittelreihenhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche, einem Südgarten mit Terrasse und Carport bietet alles was eine Familie zum Glück braucht: Großzügige Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Wohnräume. Der Garten mit Terrasse erweitert das Wohnangebot und lädt zum Entspannen, Gärtnern, Feiern und Spielen ein. Das Dachgeschoss ist voll ausbaufähig und individuell gestaltbar – ideal für ein Elternschlafzimmer mit Bad, Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer. Der große Keller bietet ausreichend Stauraum und Platz für Hobby, Sport und Wellness. Sonderwünsche sind je nach Bauphase möglich: z.B.: ein größeres Badezimmer, Kachelofen, ausgebautes Dachgeschoss. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach senkt die Energiekosten und sorgt für energieeffizientes Wohnen in Kombination mit Fernwärme und Fußbodenheizung. Für Ihre PKWs stehen ein Carport und ein Außenstellplatz mit Vorbereitung für E-Mobilität (Leerverrohrung) zur Verfügung.

Auf der Wohnfläche können inklusive dem ausbaubaren Dachgeschoss **bis zu 6 Zimmer** entstehen.

Highlights auf einen Blick

- Bis zu 6 Zimmer möglich
- Vollunterkellert
- Ausbaubares Dachgeschoss
- Garten mit Südausrichtung
- Eigenes Carport
- Neue ansprechende Wohnsiedlung

Besondere Ausstattungsmerkmale

- Ausbaubares Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- Eichen-Parkettboden
- Überdachter Eingang
- Vorbereitung für Raffstore
- Gerätebox auf der Terrasse
- Photovoltaikanlage am Dach
- PKW-Stellplätze: Leerverrohrung für E-Mobilität

Voraussichtliche Bauzeit

? Baustart 2025 erfolgt!

? voraussichtliche Übergabe: 31.12.2027

Lassen Sie sich den Zauber des Neubeginns nicht entgehen und machen Sie diese Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team Schnitzhofer

Alle noch verfügbaren Reihenhäuser des Projektes finden Sie auf unserer Website unter:
www.schnitzhofer-immobilien.at

Sehr gerne zeigen wir Ihnen Details des Projektes vor Ort am Grundstück und bei uns im Büro.

Rechtlicher Hinweis

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Visualisierungen, die tatsächliche Ausführung kann davon abweichen. Die Bilder enthalten Sonderausstattung, Einrichtungsgegenstände wie Küchen und Möbel sind nicht inbegriffen! Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!

Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap