

**DAS LILIENQUARTIER 23 | Familien-Eckreihenhaus  
'ZWEIUNDZWANZIG A' | Provisionsfrei & € 20.000,-  
Sonderaktion**



**Objektnummer: 6798/259**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. David Schnitzhofer**

Schnitzhofer Stilvoll  
Fürstenallee 3





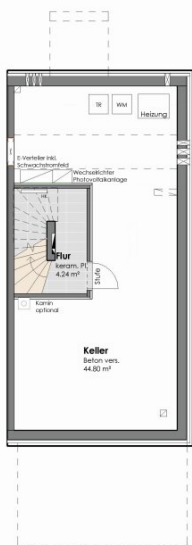


das  
lilienquartier  
23



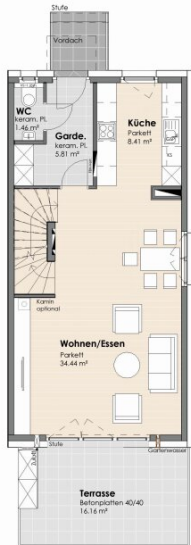
# Eckreihenhaus ZWEIUNDZWANZIG A

das  
lilienquartier  
23



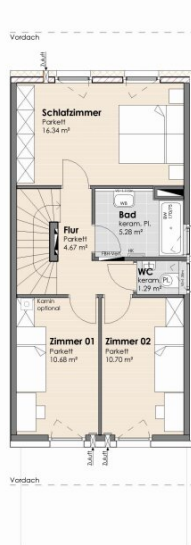
KELLERGESCHOSS

KG	Flur	4,24 m <sup>2</sup>
	Keller	44,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>49,04 m<sup>2</sup></b>



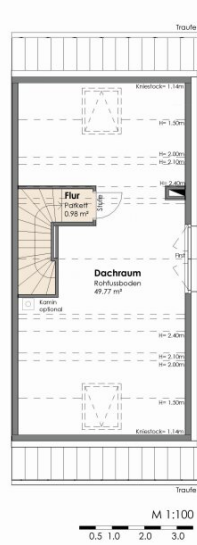
ERDGESCHOSS

Wohnen/ Essen	34.44 m <sup>2</sup>
Küche	8.41 m <sup>2</sup>
Garderobe	5.81 m <sup>2</sup>
WC	1.46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	
<b>50.12 m<sup>2</sup></b>	



OBERGESCHOSS

Schlafzimmer	16.34 m <sup>2</sup>
Bad	5.28 m <sup>2</sup>
WC	1.29 m <sup>2</sup>
Flur	4.67 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	10.68 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	10.70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	
<b>48.96 m<sup>2</sup></b>	



DACHGESCHOSS

Flur	0.98 m <sup>2</sup>
Dachraum	49.77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	
<b>50.75 m<sup>2</sup></b>	

M 1:100  
0.5 1.0 2.0 3.0



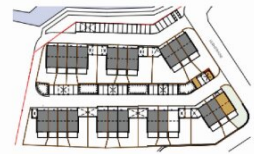
## Reihenhaus 22a

Bezeichnung	Fläche
Erdgeschoß	50.12 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	48.96 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	99.08 m <sup>2</sup>

Dachgeschoß unausgebaut	50.75 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	149.83 m <sup>2</sup>
Kellergeschoß	49.04 m <sup>2</sup>

Gebäude	66.58 m <sup>2</sup>
Terrasse	16.16 m <sup>2</sup>
Stützwand	8.69 m <sup>2</sup>
Böschungsbereich	31.20 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	111.00 m <sup>2</sup>
Eingangspodest	3.07 m <sup>2</sup>
Zugang/ Zufahrt	8.30 m <sup>2</sup>
Stellplätze/ Carport	36.00 m <sup>2</sup>
Parzellengröße	281.00 m <sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup> 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

## **Jetzt clever sparen**

- Aktuell Sonderaktion mit € 20.000,00 Rabatt!
- Das Reihenhaus wird provisionsfrei verkauft!

**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 vollständige 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