

**\*\*\*ERSTBEZUG NAHE LUTZMANNSBURG –  
DOPPELHAUSHÄLFTE MIT TERRASSE & GARAGE\*\*\***



**Objektnummer: 6352/2451**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7361 Frankenau-Unterpullendorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	227,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

## AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien



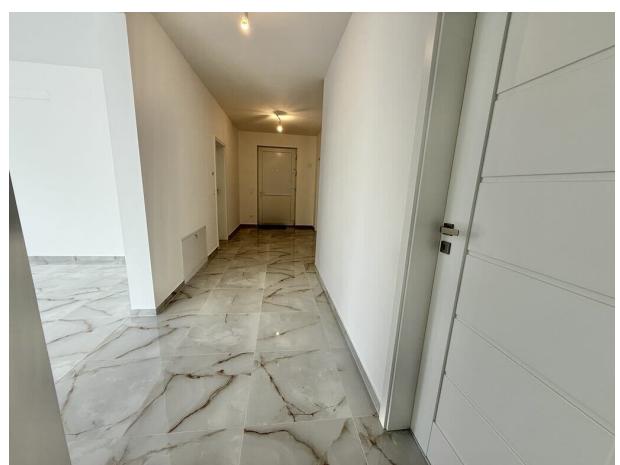
Visual



VisualStager





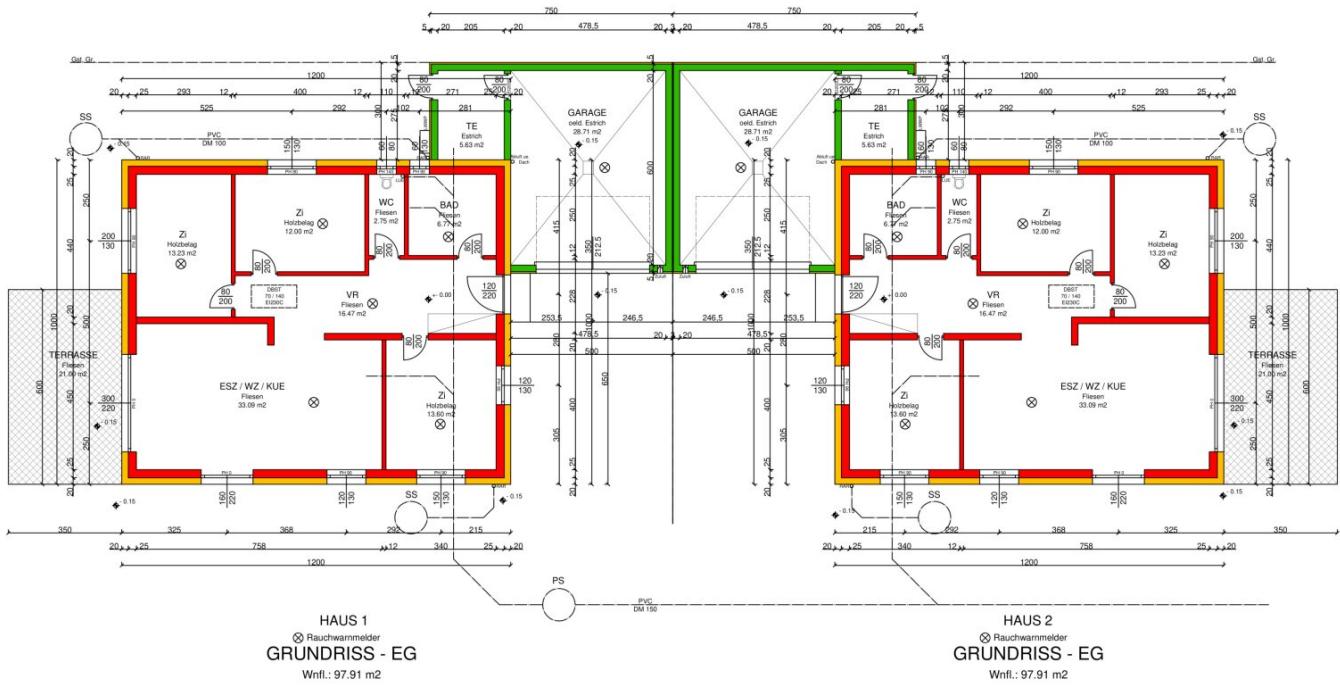












# Objektbeschreibung

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

[Video Haus A](#)

## Highlights:

- Baujahr 2023
- 353 m<sup>2</sup> Grundstück
- 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 21m<sup>2</sup> Terrasse SO
- 3 Schlafzimmer
- 33 m<sup>2</sup> amerikanische Wohnküche
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- Fliesen mit Marmoroptik
- Eichendielen
- Garage
- 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 Einfamilienhaus (Baujahr 2023) in Frankenau ist Teil eines modernen Doppelhauses und bietet rund 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 353 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf eine funktionale Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und viel Tageslicht legen.

Das Haus umfasst vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie eine ca. 33 m<sup>2</sup> große, offene Wohnküche. Große Fenster mit Dreifachverglasung sorgen nicht nur für eine helle Atmosphäre, sondern auch für eine hervorragende Wärmedämmung.

Die Ausstattung überzeugt mit eleganten Eichenholzparketten, marmorähnlichen Feinsteinzeugfliesen sowie moderner Sanitäreinrichtung. Beheizt wird das Haus mittels Vaillant Luftwärmepumpe über eine komfortable Fußbodenheizung.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein Fenster für angenehmes Tageslicht. Zudem sind Vorbereitungen für eine Klimaanlage im Wohnzimmer und Flur sowie für elektrische Rollläden vorhanden.

Vom großzügigen Wohnbereich gelangt man direkt auf die ca. 21 m<sup>2</sup> große Terrasse.

**Zu der 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

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