

## **Work Life Balance! Unglaubliches Angebot im Wienerwald!**



**Objektnummer: 8086/318**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Unter Oberndorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	253,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4366493021686

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### Sie suchen eine Familienresidenz nahe Wien mit den Vorzügen des Wienerwaldes?

Dann lesen Sie genau und lassen sich diese Gelegenheit nicht entgehen!  
Fragen Sie direkt an und erhalten das detaillierte Exposé!

#### Einziehen & Wohlfühlen: Ihr Work-Life-Traum im Wienerwald!

- **Top-Lage mit Weitblick:** Nur 22 Min. nach Wien (Auhofcenter), ca. 10 Minuten zu Fuß zum Bahnhof Eichgraben und doch mitten in der Natur. Genießen Sie einen Fernblick, der jeden Tag zum Erlebnis macht.
- **Perfekt für die Familie:** Ca. 253m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmer und ein cleverer Grundriss bieten Freiraum für alle. **Die Immobilie ist top gepflegt – hier können Sie sofort einziehen. Fertigstellung 2018.**
- **Perfekt als Praxis oder Firmenstandort:** Dank der ausgeklügelten Aufteilung und zwei Haupteingängen kann die Nutzung zu **52/48 Unternehmerisch/Privat** sein.
- **Private Wellness-Oase:** Ein moderner Whirlpool im Badezimmer und das unglaubliche Klima im Haus versprechen Entspannung an 365 Tagen im Jahr. Ein Luxus, den Sie nicht mehr missen möchten!
- **Ökologische Bauweise:** Die Bauweise mit der schwedischen Polar-Kieferbohle und Dämmung mit Schafwolle sorgen für ein einmaliges Klima, hervorragende Wärmedämmung, Strahlenschutz und Nachhaltigkeit.
- **Weitere Highlights:** Ein uneinsehbarer, weitläufiger Garten, eine sonnige Dachterrasse, Photovoltaikanlage und eine Doppelgarage runden dieses einmalige Angebot ab.

**Neugierig geworden?** Dieses Haus bietet mehr, als Worte beschreiben können. Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an, um alle Fotos, die Grundrisse und den Kaufpreis zu entdecken.

Dieses Familiendomizil bietet qualitatives Wohnerlebnis und den perfekten Mix für das urbane und ländliche Wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom einzigartigen Charme der Liegenschaft verzaubern!

### **Sie haben Fragen dazu oder wollen einen persönlichen Termin vereinbaren?**

Dann rufen Sie am besten gleich an - [+43 664 93 021 686](tel:+4366493021686) - **Josef Heiss**, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.

**Die Lage: Das Beste aus zwei Welten** In einer ruhigen und begehrten Wohngegend in Ottenheim (Eichgraben) gelegen, genießen Sie hier absolute Privatsphäre. Die Lage vereint ländliche Idylle mit moderner Infrastruktur:

- **Familienfreundlich:** Sichere Umgebung mit hervorragender Infrastruktur in der Nähe.
- **Natur pur:** Unzählige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.
- **Modernste Ausstattung:** CAT-7-Netzwerk-Verkabelung und Highspeed-Glasfaser-Internet.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap