

? Neubau-Traum für Familien: 5 Zimmer, Garten & ruhige Lage!



Objektnummer: 1633/374

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3381 Golling an der Erlauf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	357.300,00 €
Provisionsangabe:	

12.862,80 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wolfslehner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

T +436602168747





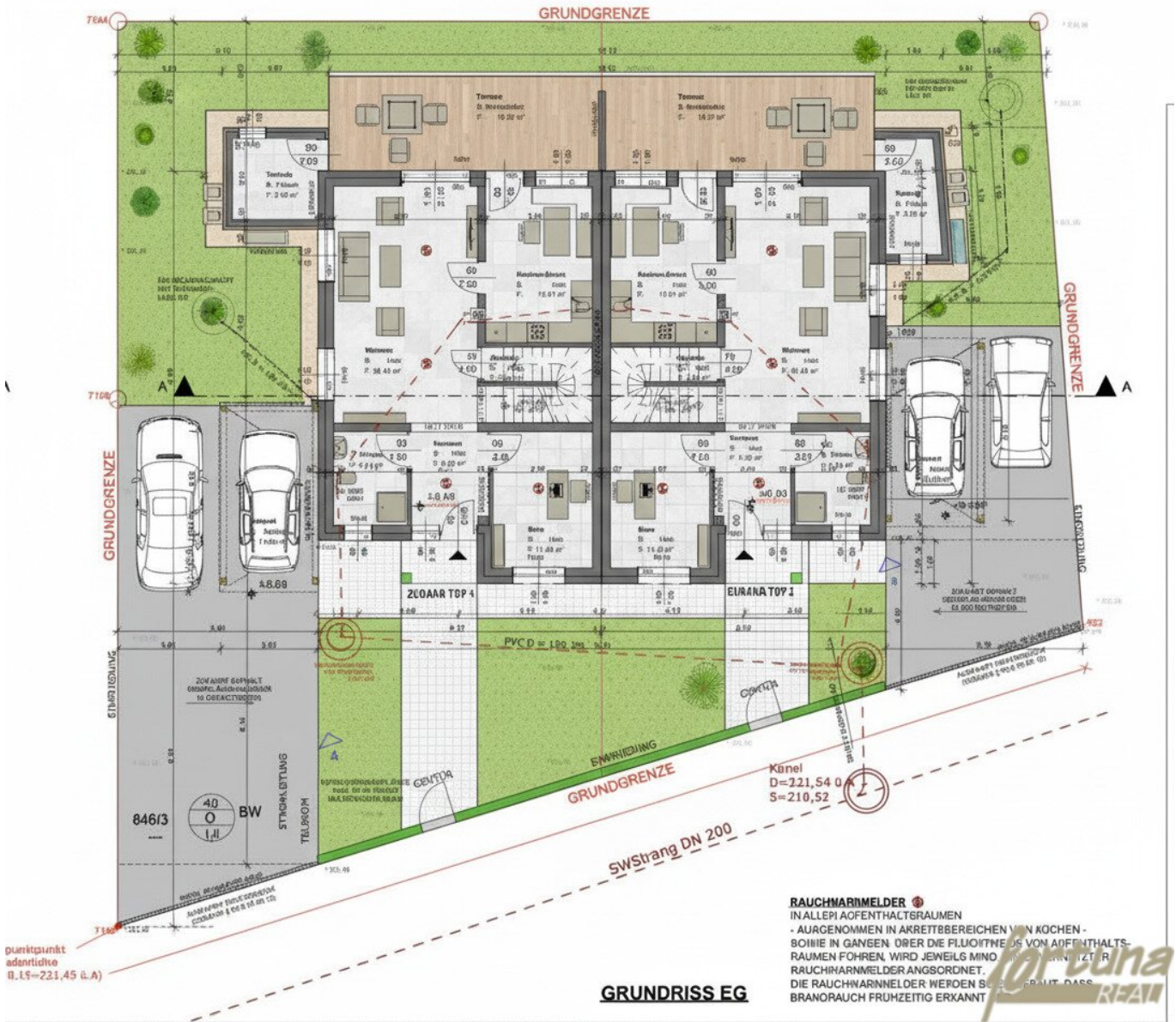












punktpunkt
identische
B.15=221,45 (i.A)

GRUNDRISS EG

RAUCHWARMELDER 
 IN ALLEPI AOFENTHACTGRÄUMEN
 - AUFGENOMMEN IN AKRETTBBEREICHEN VON KOCHEN -
 SOHIE IN GÄNGEN ODER DIE FLUOITME US VON AOFENTHACTS-
 RÄUMEN FÖHREN, WIRD JEWEILS MINO 10% ANNEHMTZT FÜR
 RAUCHWARMELDER ANGSORNET.
 DIE RAUCHWARMELDER WERDEN SO ANGEORNT, DASS
 BRANORAUCH FRUHZEITIG ERKANNT





GRUNDRISS OG



Objektbeschreibung

? Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Der Neubau im Erstbezug bietet viel Platz für die ganze Familie und kombiniert Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise.

? Highlights auf einen Blick

- Neubau / Erstbezug (Baujahr 2024)
- ca. **136 m² Wohnfläche** auf 2 Ebenen
- ca. **300 m² Grundstück**
- **5 Zimmer** – ideal für Familien oder Homeoffice
- großzügige **Terrasse (ca. 19,67 m²)**
- **3 Badezimmer** – optimal für mehrere Personen
- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**
- energieeffizient: **HWB 40 (B), fGEE A+**
- **Carport + Stellplatz**
- **Garten mit Grünblick & Fernblick**

? Ausstattung & Wohnkomfort

- hochwertige **Böden (Parkett & Fliesen)**
- moderne **Bäder mit Fenster**
- angenehmes Raumklima durch **Klimaanlage**
- durchdachter Grundriss mit **Abstellräumen**
- ruhige Wohnlage mit wenig Lärmbelastung

? Baurechtliche Informationen

- **Baubewilligung:** 2024
- **Fertigstellungsanzeige / Benützungsbewilligung:** 2025
- **Grundstücksfläche gesamt:** ca. 600 m²
- **Grenzkataster:** Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen
- **Parifizierung:** Liegenschaft bereits parifiziert (klare Zuordnung der einzelnen Einheiten)

Hinweis: Einige Bilder in diesem Inserat wurden mit Unterstützung von Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder erstellt, um einen besseren Eindruck von den Möglichkeiten der Immobilie zu vermitteln. Sie zeigen teilweise Einrichtungsbeispiele oder optimierte Darstellungen und entsprechen nicht zwingend dem aktuellen Ist-Zustand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Post <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap