

**\*\*\*ERSTBEZUG - HIER WOHNEN SIE ALS ERSTE!\*\*\***



**Objektnummer: 6352/2602**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<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>Nutzfläche:</b>	161,00 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>	270,00 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>	309.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

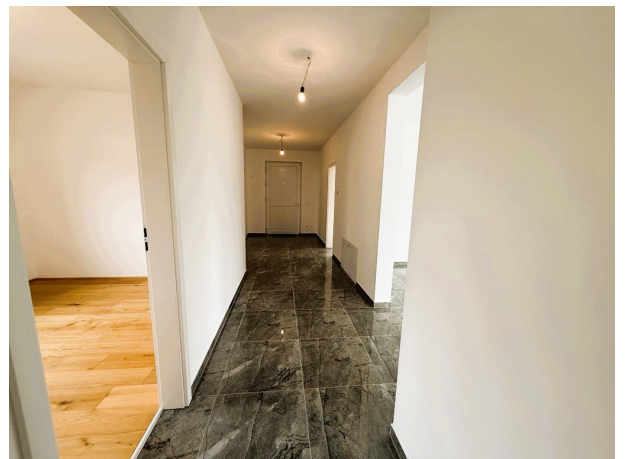


RELIIUM REAL ESTA

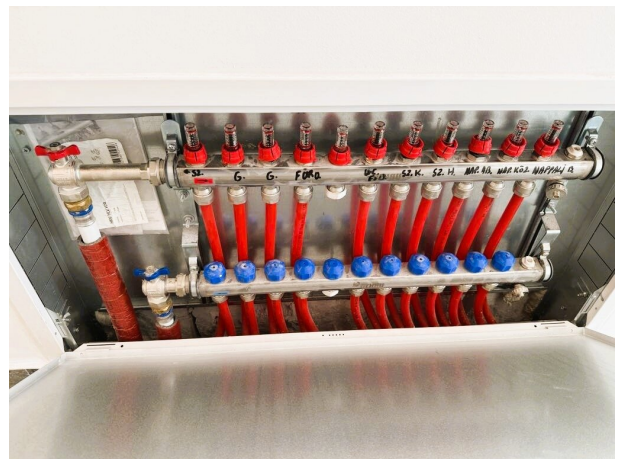
**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1

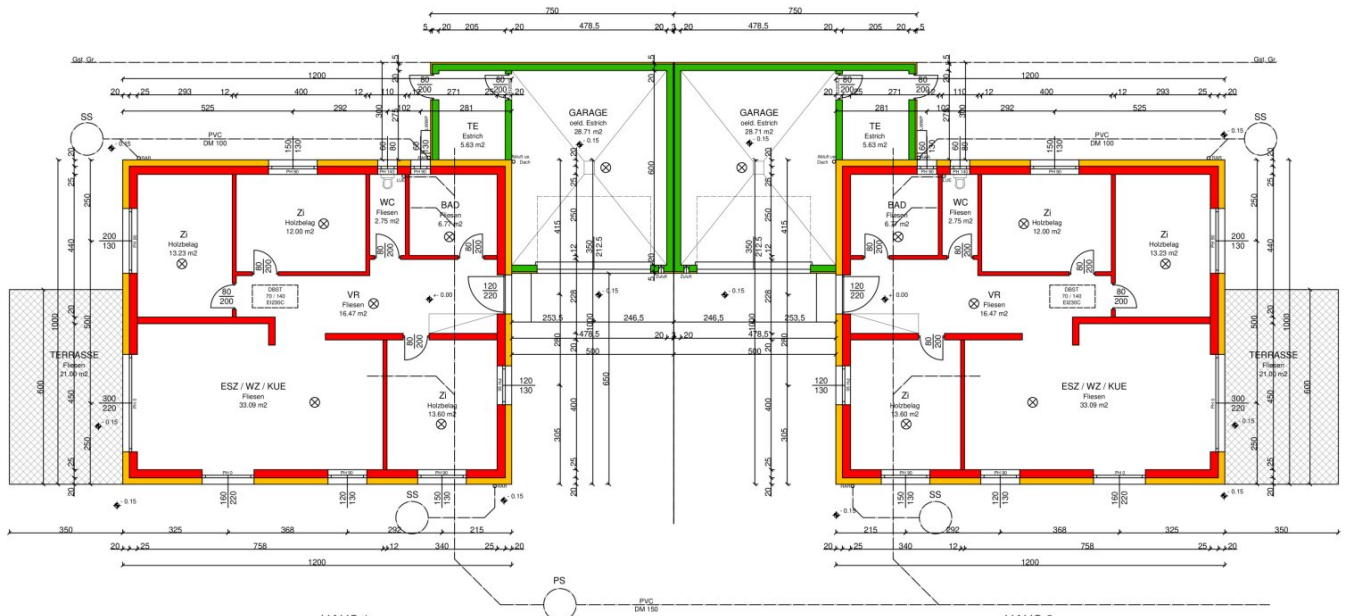












HAUS 1  
 ⊗ Rauchwärmelder  
**GRUNDRISS - EG**  
 Wnfl.: 97.91 m<sup>2</sup>

HAUS 2  
 ⊗ Rauchwärmelder  
**GRUNDRISS - EG**  
 Wnfl.: 97.91 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

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

[Video Haus Hof 7B](#)

### Highlights:

- Baujahr 2023
- 431m<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
- 29m<sup>2</sup> 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 Wohnhaus (Baujahr 2023) in Frankenau überzeugt mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer besonders ruhigen Lage im Innenhof.

Mit rund 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 431 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Qualität und Privatsphäre legen.

Der durchdachte Grundriss umfasst vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie eine großzügige, ca. 33 m<sup>2</sup> große Wohnküche. Große Fensterflächen mit Dreifachverglasung sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Die Ausstattung ist stilvoll und hochwertig: elegante Eichendielen, Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik sowie moderne Sanitäreinrichtungen schaffen ein zeitgemäßes Wohnambiente. Beheizt wird das Haus über eine effiziente Luftwärmepumpe (Vaillant) in Kombination mit Fußbodenheizung.

Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche und verfügt über ein Fenster mit Tageslicht. Zusätzlich sind Vorbereitungen für eine Klimaanlage im Wohnbereich und im Flur sowie für elektrische Rollläden bereits vorhanden.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die westseitige und auf die nordseitige Terrassen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zur Immobilie gehören eine Garage mit Hörmann-Tor sowie zusätzliche Stellplätze.

Die Lage verbindet Ruhe mit guter Infrastruktur: Nahversorger, Bildungseinrichtungen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten in Oberpullendorf sind bequem erreichbar, ebenso die beliebte Sonnentherme in Lutzmannsburg.

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