

## 7 Zimmer - Ein Haus für die ganze Familie mit Garten



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1751/236**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7013 Klagenbach
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Riegler

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43 664 2143 452  
H +43 664 2143 452


















REALBAYATS

**AUTHENTIC  
REALESTATE**

**IMMO  
JOURNEY**  
powered by AUTHENTIC Real Estate




**Martin Riegler BA**  
Immobilienhändler  
Expert in Immobilienbewertung  
+43 664 2143 432  
martin.riegler@authentic-realestate.at  
www.authentic-realestate.at

Differenziert nach Nachfrage

Individuelle  
Kalkulation

100%  
kostenlos  
Immobilien-  
bewertung

Jetzt kostenlos  
Immobilie bewerten!


>>>

# AUTHENTIC REALESTATE

# Objektbeschreibung

## Hard Facts:

**Grundstücksfläche: 772 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche: 220 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 7**

**Badezimmer: 3**

**WCs: 3**

**Unterkellert**

**Garagenplätze: 2**

**Terrasse**

**Fitnessraum**

**Sauna**

## ***Willkommen in Klingebach:***

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus in Klingebach vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Auf einem weitläufigen Grundstück von 772 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen inklusive einem großzügigen Keller.

Mit insgesamt 7 Zimmern bietet dir das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten ausreichend Platz für deine persönliche Entfaltung.

Ein besonderes Highlight ist der hauseigene Fitness- und Wellnessbereich im Keller: Ein Fitnessraum sowie eine Sauna sorgen für Entspannung und Ausgleich direkt in den eigenen vier Wänden.

Die großzügige Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet ausreichend

Platz für gesellige Abende oder ruhige Momente im Grünen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage, die auch deinen Autos eine gemütliche Atmosphäre bietet.

Melde dich gerne für einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <10.000m

Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap