Neubau in hochwertiger Ausführung: Traumhafte 2-Zimmer-Gartenterrassenwohnung mit Garage & Parkplatz - ruhig, sonnig & perfekt aufgeteilt!



Garten mit überdachter Terrasse

Objektnummer: 7314/685

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Ungerdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,64 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	41,68 m²
Keller:	2,42 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	162,78 €
Heizkosten:	123,79 €
USt.:	37,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

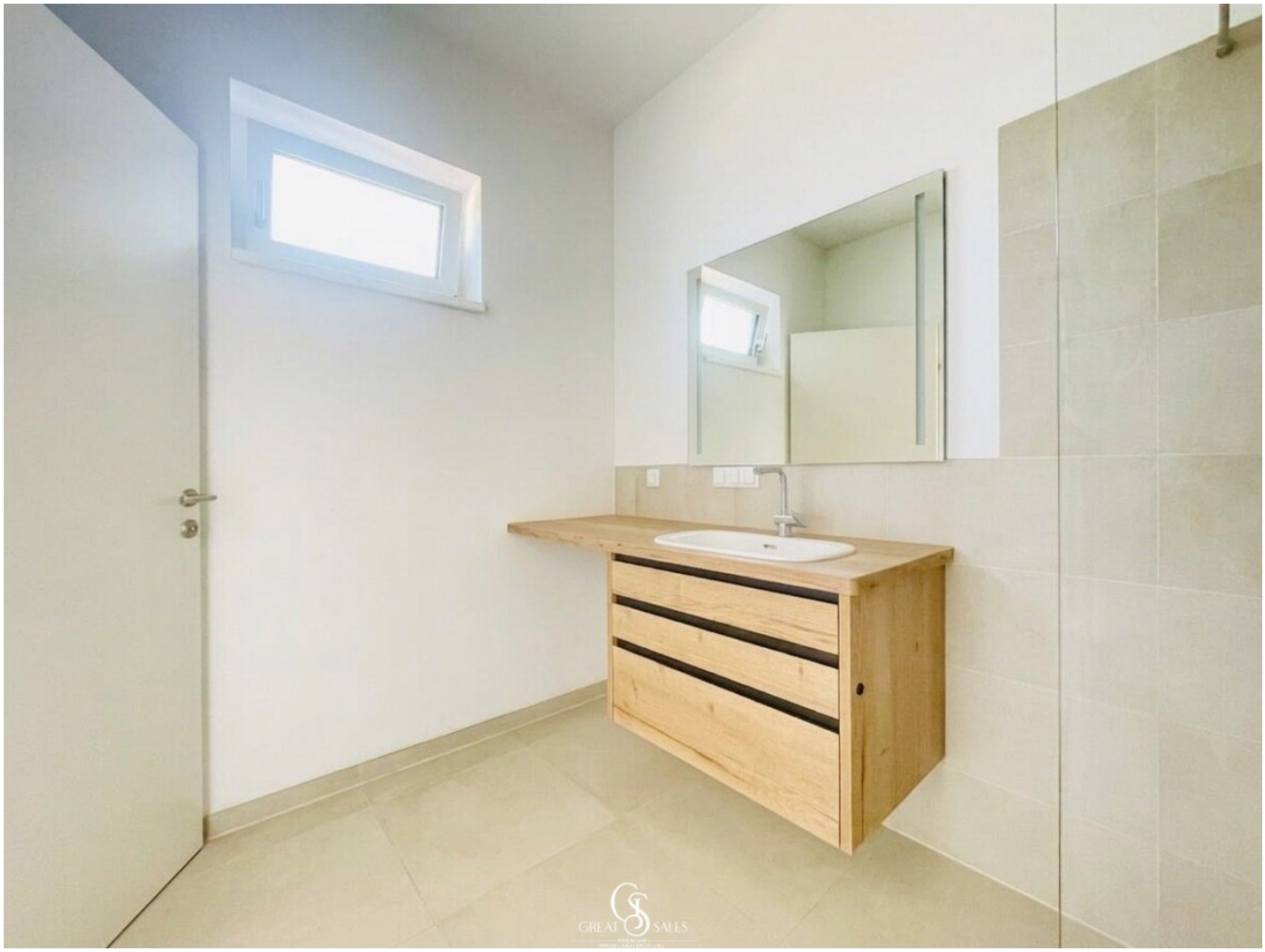


Orlin Pavlov




















Crisper



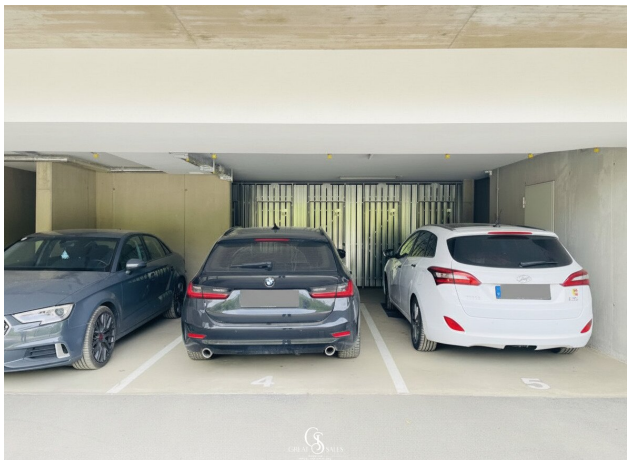




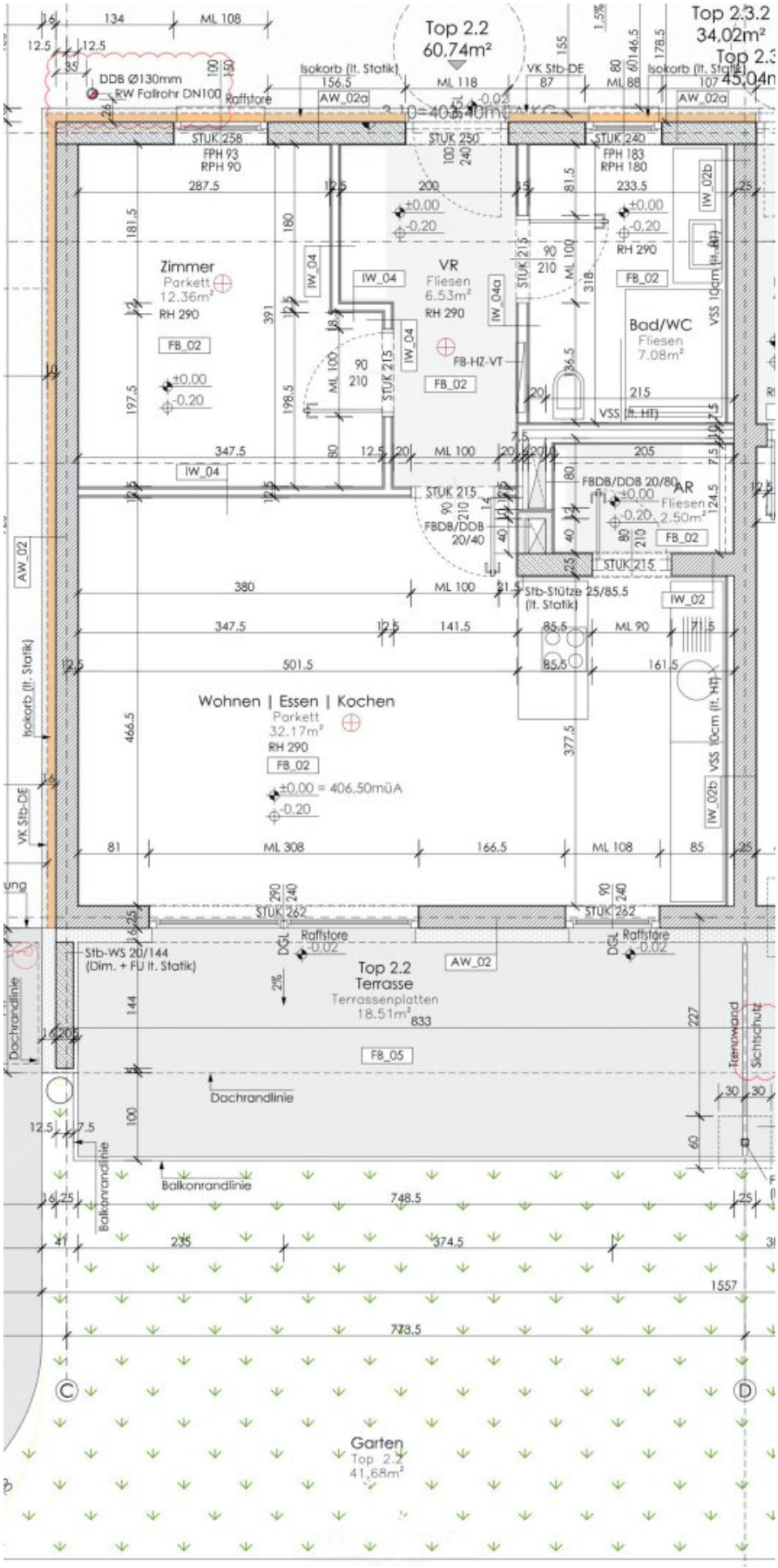











Top 2.2
60,74m²
Top 2.3.2
34,02m²
Top 2.3
45,04m
Zimmer
Parkett
12.36m²
RH 290
FB_02
VR
Fliesen
6.53m²
RH 290
Bad/WC
Fliesen
7.08m²
AR
Fliesen
2.50m²
Wohnen | Essen | Kochen
Parkett
32.17m²
RH 290
FB_02
±0.00 = 406.50müA
Top 2.2
Terrasse
Terrassenplatten
18.51m²
FB_05
Garten
Top 2.2
41,68m²
DDB Ø130mm
RW Fallrohr DN100
Raffstore
Isokorb (lt. Statik)
VK Stb-DE
Stb-WS 20/144
(Dim. + FU lt. Statik)
Stb-Stütze 25/85.5
(lt. Statik)
FBDB/DDB 20/80
FBDB/DDB 20/40
FB-HZ-VT
Dachrandlinie
Balkonrandlinie
Trennwand
Sichtschutz
AW_02
AW_02a
IW_02
IW_02b
IW_04
IW_04a
STUK 215
STUK 240
STUK 250
STUK 256
STUK 262
ML 100
ML 108
ML 118
ML 308
ML 90
VSS 10cm (lt. HT)
VSS 10dm (lt. HT)

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Traumhafte Gartenwohnung mit großer Terrasse und vielen weiteren Extras

Diese wunderschöne, hervorragend aufgeteilte Erdgeschosswohnung in Frankenberg bei Gleisdorf vereint naturnahes Wohnen mit optimaler Infrastruktur. Auf rund **61 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien begeistert.

Die Wohnung verfügt über

- einen einladenden **Vorraum**
- ein geräumiges, über **32 m² großes Wohn/-Esszimmer mit Küchenzeile inkl. E-Geräten** mit viel Arbeitsfläche und Stauraum
- ein **helles Schlafzimmer**
- ein modernes **Badezimmer mit WC, großzügiger Walk-In-Dusche, Waschmaschinenanschluss & Fenster**
- sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Ein absolutes Highlight ist der **große Garten** – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Die ebenso großzügige **überdachte Terrasse** erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt bei jeder Witterung zum Verweilen ein.

Die Wohnung befindet sich in einem **äußerst ansprechenden, neuwertigen Zustand** und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und Raum zur Entfaltung.

Ausstattung & Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten und hochwertigen Ausstattung, die modernes Wohnen mit stilvollem Ambiente verbindet:

- **Exklusive Einbauküche:**

Die moderne, hochwertig ausgestattete Einbauküche begeistert mit großzügigen Arbeitsflächen, viel Stauraum sowie sämtlichen zeitgemäßen Elektrogeräten.

- **Edle Bodenbeläge:**

  In den Wohnräumen sorgen elegante Echtholz-Parkettböden für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Der Vorraum sowie die Sanitärbereiche sind mit modernen, großformatigen Feinsteinzeug ausgestattet und unterstreichen den stilvollen Gesamteindruck.

- **Komfortable Heiztechnik:**

  Eine angenehme Fußbodenheizung in Kombination mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe gewährleistet zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine nachhaltige Warmwasseraufbereitung.

- **Hochwertige Fenster- und Glaselemente:**

  Verbaut wurden erstklassige Wärme- und Schallschutzfenster, die für viel Licht, ein ruhiges Wohngefühl sowie hervorragende Energieeffizienz sorgen.

- **Elektrischer Sonnenschutz:**

  Sämtliche Fenster- und Glasflächen verfügen über elektrisch steuerbare Außen-Raffstores und bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

- **Schnelles Glasfaser-Internet:**

  Ein leistungsstarker Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und ermöglicht modernes Arbeiten sowie beste Unterhaltung auf höchstem technischen Standard.

- **Kellerabteil** für extra Stauraum

Zusätzlichen Komfort bieten (Parkplätze sind nicht im Wohnungskaufpreis enthalten, KP für beide Objekte: €20.000):

- **Überdachter KFZ-Stellplatz**

- **Zusätzlicher freistehender KFZ-Stellplatz**

Die Lage überzeugt durch ihre **Ruhe und Naturnähe**, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto **Gleisdorf** sowie die **Autobahn**, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden.

Fazit: Eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und hervorragender Erreichbarkeit – diese Wohnung ist ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap