

## Smart-Home 7-Zi.-Mehrfamilienhaus in Kalladorf mit Garten, Garage



Haus Ansicht Nacht

**Objektnummer: 1751/289**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2042 Kalladorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Adrian Dobric**

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

T +43 650 630 7998

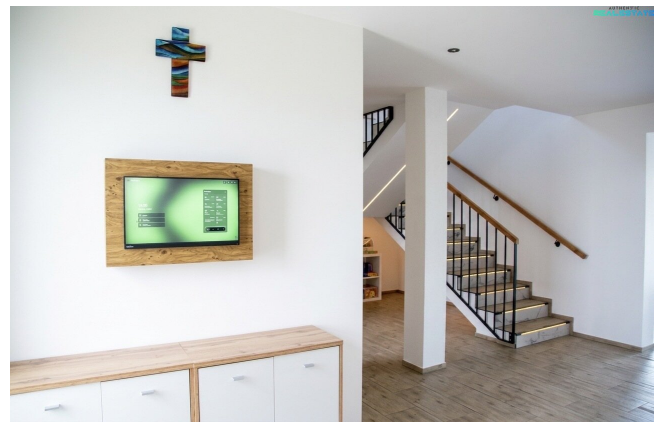
H +43 650 630 7998

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





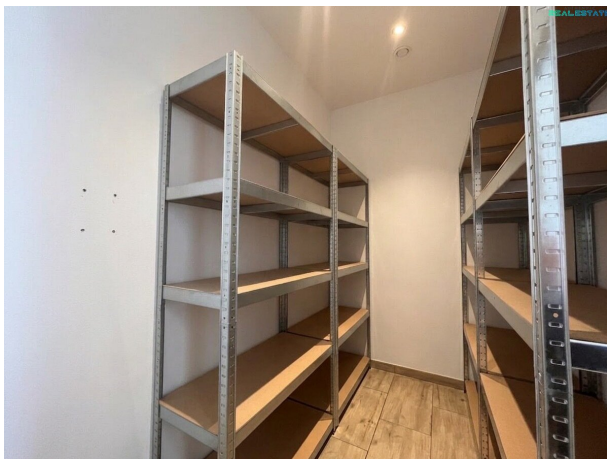












AUTHENTIC  
REALESTATE



## Objektbeschreibung

### Modernes Einfamilienhaus mit großzügigem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Technik.

Das zwischen 2020 und 2022 errichtete Einfamilienhaus bietet rund **280 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit einer Raumhöhe von **2,90 m** sowie einer offen gestalteten **49 m<sup>2</sup> großen Wohn-Ess-Küche**, die für ein helles und großzügiges Wohngefühl sorgt.

Hochwertiger Kalk-Zementputz und mineralische Anstriche schaffen ein angenehmes Raumklima und unterstützen eine natürliche Regulierung der Luftfeuchtigkeit.

Das **1.220 m<sup>2</sup> große Grundstück** überzeugt durch viel Ruhe und Privatsphäre. Da die angrenzenden Flächen nicht mehr als Bauland gewidmet sind, bleibt die unverbaubare Lage langfristig erhalten.

Der Außenbereich ist vollständig fertiggestellt und umfasst eine großzügige Terrasse, eine Outdoor-Küche sowie eine gemauerte Gartenhütte. Ergänzt wird das Angebot durch eine moderne Smart-Home-Steuerung, Photovoltaik und eine komplett eingerichtete technische Infrastruktur.

Ein Haus für alle, die ohne zusätzlichen Aufwand in ein modernes und hochwertig ausgestattetes Zuhause einziehen möchten.

#### Highlights der Immobilie

- **unverbaubare Lage**
- energieeffiziente und automatisiertes **Smart-Home** und Beschattung
- Kalk-Zementputz und ausschließlich **Mineralfarbe** für ein **ausgezeichnetes Wohnklima**

- sichere Abwicklung über Notar-Treuhandkonto
- Garten vollständig angelegt und gepflegt
- Wege und Flächen **gepflastert**
- **komplette Einfriedung**
- Terrasse, Outdoor-Küche und Nebenflächen fertiggestellt
- großzügige, hohe und vor allem helle Räume
- Fassade auf Silikonharzbasis
- **wird „besenrein“, mit Option unentgeltlich Einrichtung zu übernehmen, übergeben**

## **Erdgeschoss**

- **Wohn-Ess-Küche – 49 m<sup>2</sup>**
- **Arbeitszimmer / Home-Office – 32 m<sup>2</sup>**
- Gästezimmer – 16 m<sup>2</sup>
- Fitnessraum / Hobbyraum – 21 m<sup>2</sup>
- Technikraum – 16 m<sup>2</sup>

- Speis – 6,5 m<sup>2</sup>
- Bad – 6 m<sup>2</sup>
- WC – 2,5 m<sup>2</sup>
- Garage – 49 m<sup>2</sup>

Durch Gästezimmer und Bad im Erdgeschoss ist barrierearmes Wohnen möglich.

### **Obergeschoss**

- Schlafzimmer – 25,5 m<sup>2</sup>
- Heimkino / Schlafzimmer – 23 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer – 15 m<sup>2</sup>**
- **Schrankraum (begehbar) – 9 m<sup>2</sup>**
- Bad – 12 m<sup>2</sup>
- WC – 2 m<sup>2</sup>

Ein Raum ist aktuell als **Heimkino mit Hochkontrast-Leinwand** und 5.1-Soundsystem ausgestattet – ideal für Filmabende oder Gaming.

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <7.000m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap