

*****ERSTBEZUG – MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT
SONNENTERRASSE*****



Objektnummer: 6352/2665

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Frankenau-Unterpullendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	193,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1







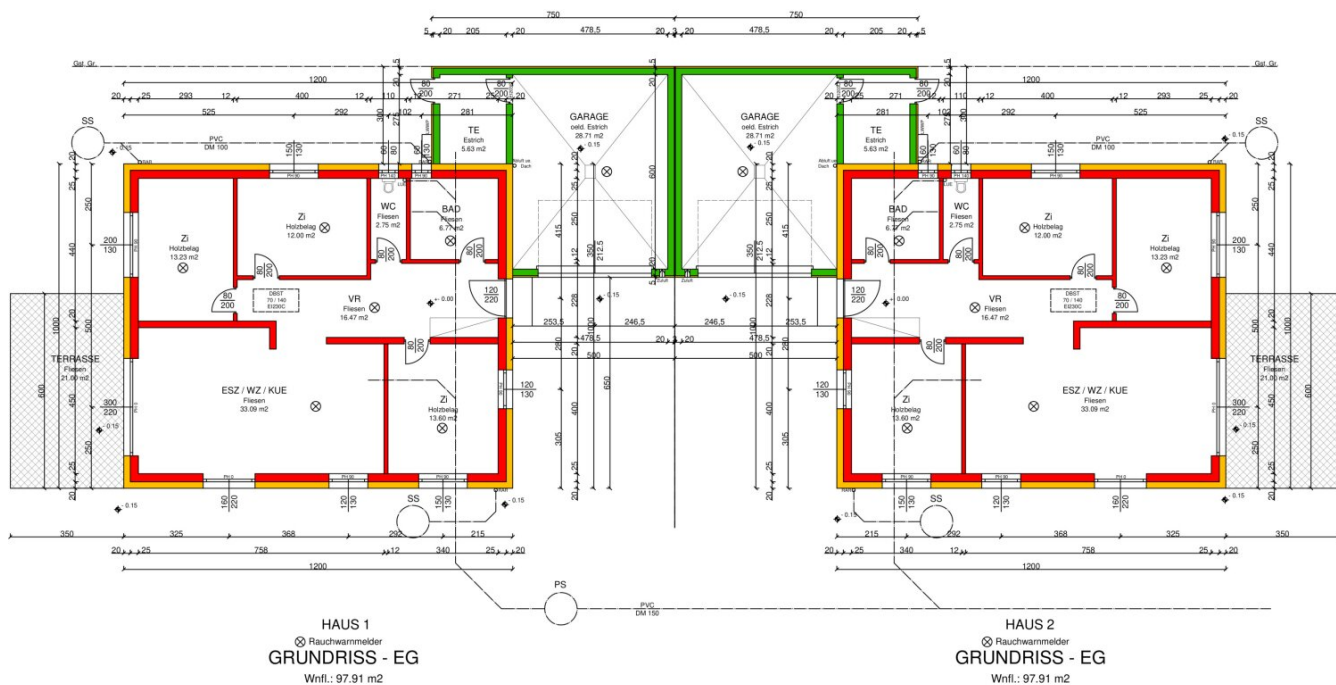












Objektbeschreibung

Virtuelle Einrichtungsvorschlag – die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

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

[Video_Haus_A](#)

Highlights:

- Baujahr 2023
- 353m² Grundstück
- 98 m² Wohnfläche
- 21m² Terrasse SO
- 3 Schlafzimmer
- 33 m² amerikanische Wohnküche
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- Fliesen mit Marmoroptik
- Eichendielen
- 29m² 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 in Frankenau bietet 98 m² Wohnfläche auf einem ca. 353 m² großen, pflegeleichten Grundstück. **Das Haus ist Teil eines modernen Doppelhausprojekts und bildet mit der zweiten Wohneinheit lediglich über die Garagen eine bauliche Verbindung. Dadurch genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre bei gleichzeitig optimaler Nutzung des Grundstücks.**

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder all jene, die Wert auf eine funktionale Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und viel Tageslicht legen. Gleichzeitig genießen Sie die Vorteile eines eigenen Gartens und einer sonnigen Terrasse – ohne den hohen Pflegeaufwand eines großen Grundstücks. Mehr Zeit zum Entspannen, weniger Zeit für Gartenarbeit.

Das Haus umfasst vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie eine ca. 33 m² große, offene Wohnküche. Große Fenster mit Dreifachverglasung sorgen nicht nur für eine helle Atmosphäre, sondern auch für eine hervorragende Wärmedämmung.

Die Ausstattung überzeugt mit eleganten Eichenholzparketten, marmorähnlichen Feinsteinzeugfliesen sowie moderner Sanitäreinrichtung. Beheizt wird das Haus mittels Vaillant Luftwärmepumpe über eine komfortable Fußbodenheizung.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein Fenster für angenehmes Tageslicht. Zudem sind Vorbereitungen für eine Klimaanlage im Wohnzimmer und Flur sowie für elektrische Rollläden vorhanden.

Vom großzügigen Wohnbereich gelangt man direkt auf die ca. 21 m² große Sonnenterrasse. Hier genießen Sie Ihr Frühstück an der frischen Luft, entspannte Sommerabende oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden – Ihr persönlicher Wohlfühlplatz im Freien.

Zu der Wohneinheit gehört ein Stellplatz und eine Garage mit Hörmann-Garagentor.

Die Lage ist ruhig, mit guter Infrastruktur:

- Bildungscampus (Krippe, Kindergarten und Volksschule) direkt im Ort
- Nahversorger fußläufig erreichbar

- Weitere Einkaufsmöglichkeiten in Oberpullendorf
- Sonnentherme Lutzmannsburg in wenigen Fahrminuten erreichbar

Ein modernes Zuhause für alle, die hochwertige Wohnqualität, eine ruhige Lage und ein pflegeleichtes Grundstück zu schätzen wissen.

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