

**Zwei moderne Wohneinheiten mit Badeteich-Blick: ideal
für zwei Familien**



Gartenansicht

Objektnummer: 7939/2300163155

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3691 Nöchling
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,80 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	220,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,74
Kaufpreis:	720.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



B.Sc. Dunja Ostic

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44







*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Auf einem 773 m² großen Eckgrundstück in Nöchling befindet sich diese 2022 errichtete Liegenschaft mit zwei getrennten Wohneinheiten und insgesamt ca. 162,8 m² Wohnnutzfläche.

Die beiden Einheiten bieten ca. 81,13 m² bzw. 81,67 m² Wohnnutzfläche und ermöglichen dadurch unterschiedlichste Wohnkonzepte: zwei Generationen unter einem Dach, zwei befreundete Familien oder eine räumliche Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Beide Einheiten verfügen über großzügige Wohnbereiche, Küche, Bad, Schlafzimmer und zusätzliche flexibel nutzbare Räume. Eine Terrasse und ein Wintergarten mit insgesamt ca. 47,57 m² erweitern den Wohnraum nach draußen.

Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem, neuwertigem Zustand. Zur Ausstattung zählen unter anderem dreifach verglaste Fenster, elektrische Raffstores, Insektenschutz, Einbauküchen mit Geschirrspüler, Infrarotheizung sowie 2025 erneuerte Boiler. Die moderne PREFA-Stehfalzfassade überzeugt durch ihre hohe Widerstandsfähigkeit und unterstreicht zugleich den zeitgemäßen, hochwertigen Charakter der Immobilie.

Zwei Garagen und weitere Stellmöglichkeiten bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Das Grundstück ist eingefriedet.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Nähe miteinander verbinden möchten, ohne auf getrennte Wohnbereiche verzichten zu müssen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <9.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <500m

Polizei <9.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap