

Familien-Maisonette mit großem Privatgarten und Weitblick



Objektnummer: 7500/96

Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

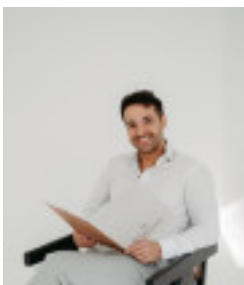
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,24 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	199,00 m ²
Keller:	5,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	469.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.197,25 €
Betriebskosten:	107,38 €
Heizkosten:	67,00 €
USt.:	37,61 €
Infos zu Preis:	

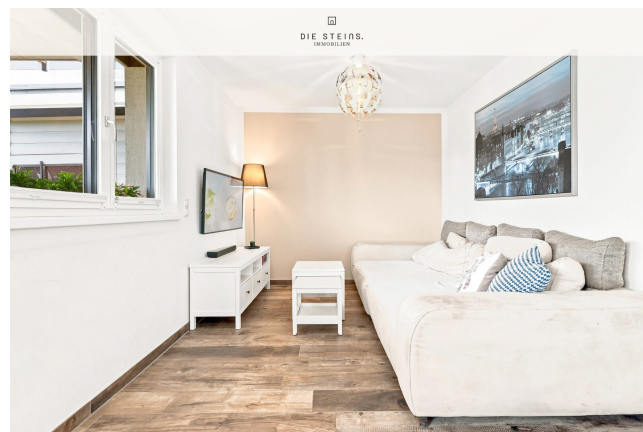
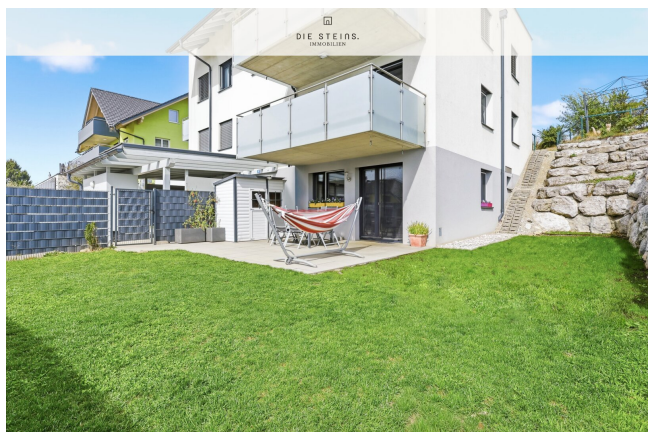
Vorschreibung 07/2026 inkl. Wohnung & 2 Stellplätze: 499,16 € brutto; exkl. Strom.

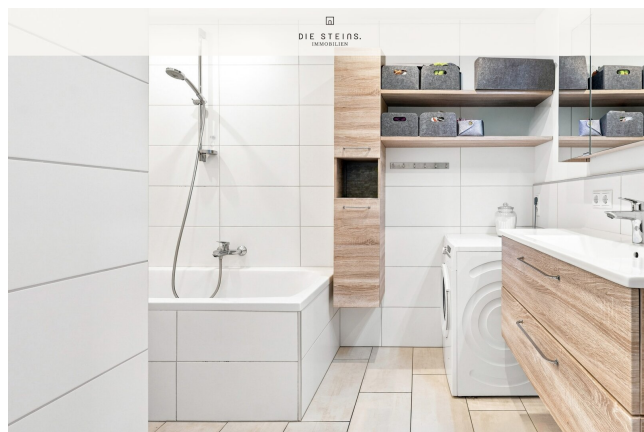
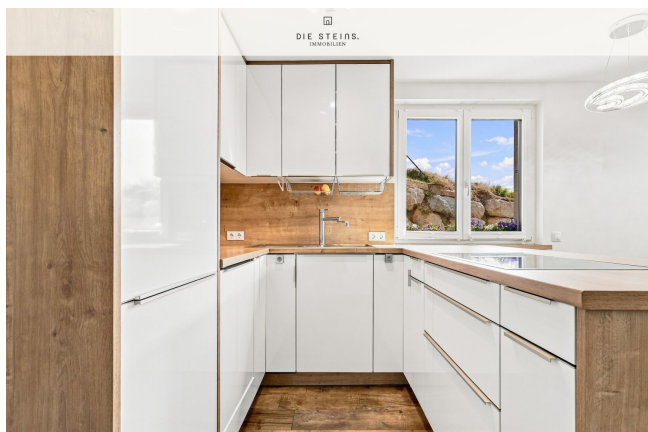
Provisionsangabe:

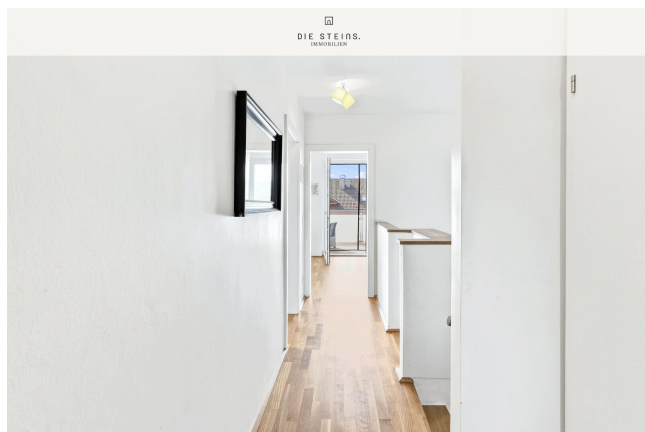
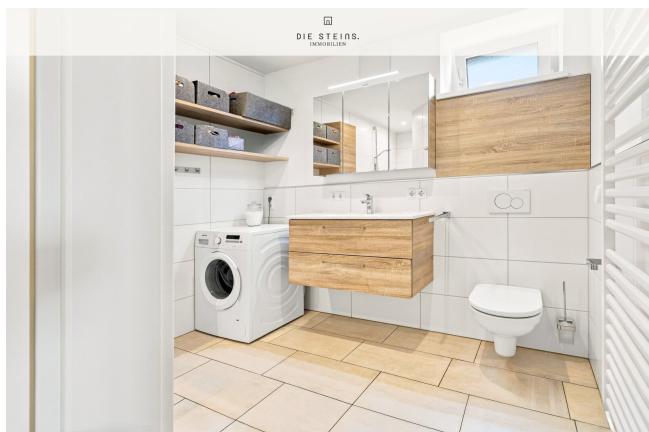
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

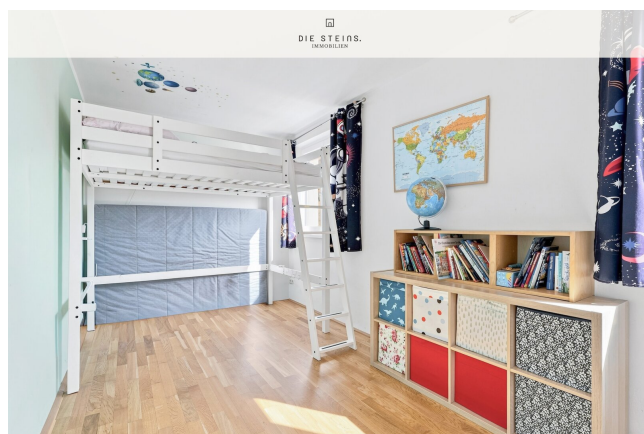
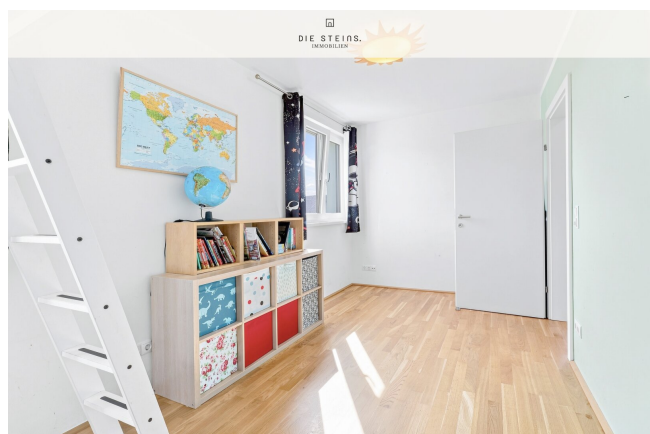
Ihr Ansprechpartner













OBKA - STRASSWALCHEN
UNTERGESCHOSS

5073 Wals, Bundesstraße 4 - Tel: 0662 / 845 666 - Fax: 0662 / 845 666 6 - e-mail: office@hb2.at

Projekt - Management GmbH

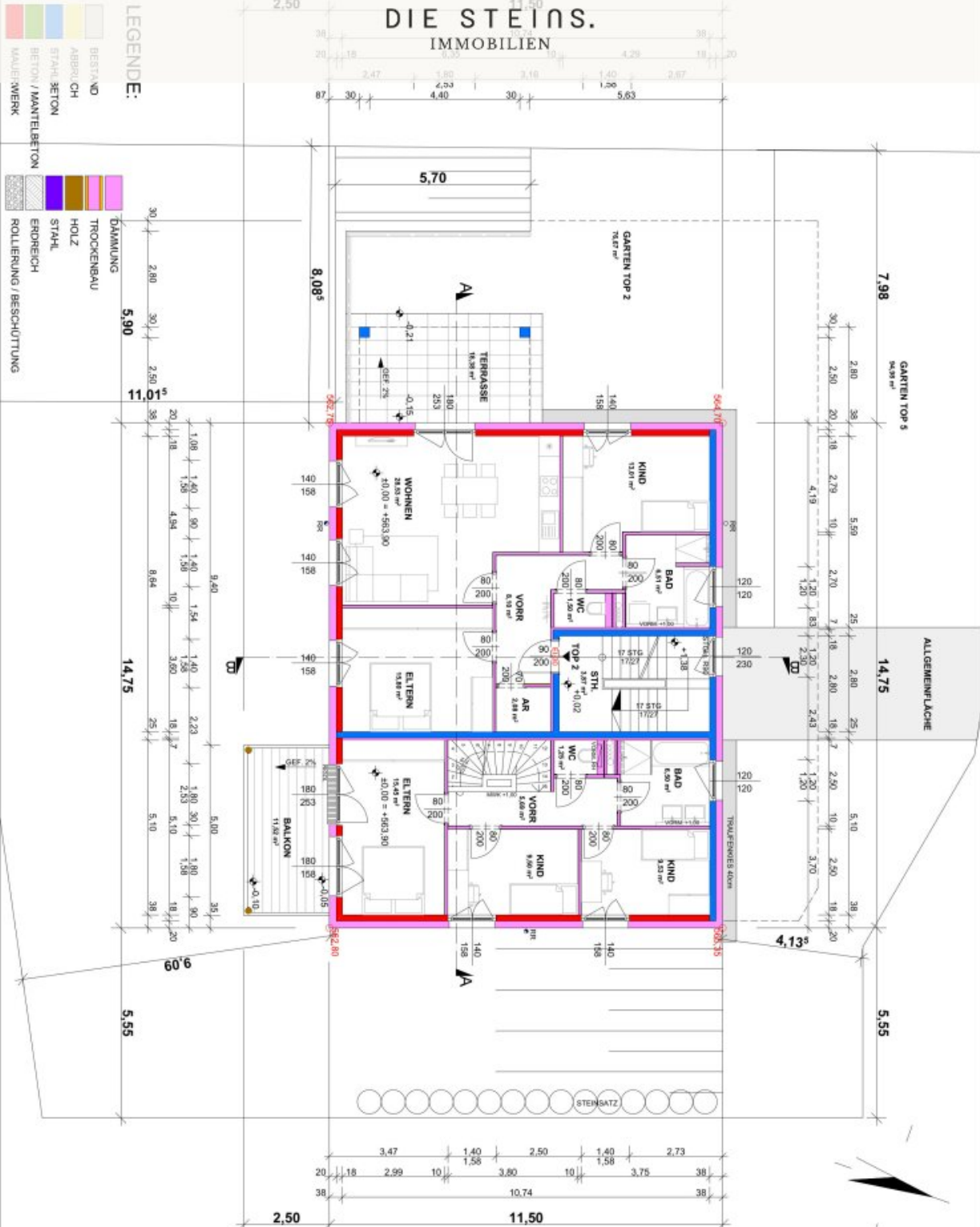
5073 Wals, Bundesstraße 4 - Tel: 0662 / 845 666 - Fax: 0662 / 845 666 6 - e-mail: office@hb2.at



DIE STEINS. IMMOBILIEN

LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- STAHL BETON
- MAUERWERK
- DÄMMUNG
- TROCKENBAU
- HOLZ
- ERDREICH
- ROLLENDUNG / BESCHÜTTUNG



1508 - 02.6
M 1:100
2015.07.20

OBKA - STRASSWALCHEN
ERDGESCHOSS

HB²

5073 Wals, Bundesstraße 4 - Tel: 0662 / 845 666 - Fax: 0662 / 845 666 6 - e-mail: office@hb2.at

Projekt - Management GmbH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Straßwalchen! Diese neuwertige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Baujahr 2017) vereint moderne Architektur, durchdachte Funktionalität und ein Höchstmaß an Lebensqualität auf ca. **90,24 m² Nutzfläche**.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Schon beim Betreten im Erdgeschoss beeindruckt die Immobilie durch ihr helles, freundliches Ambiente. Das Herzstück der Wohnung bildet die stilvolle, offene Wohnküche mit einer hochwertigen Einbauküche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse sowie in den ca. **199 m² großen, privaten Garten**. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, in einer ruhigen Wohnlage mit Grün- und Weitblick und einem herrlichen Weitblick.

Ein weiteres Highlight ist der **Südost-Balkon (ca. 12 m²)** auf der oberen Ebene, der attraktive Sonnenstunden bietet und einen schönen Ausblick und vom Schlafzimmer aus erreichbar ist. Das Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer vervollständigen das Obergeschoss.

Die Highlights im Überblick:

- **Viel Platz an der frischen Luft:** Ca. 199 m² privater Garten, ca. 26 m² Terrasse und ca. 12 m² Balkon.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle Parkett-, Fliesen- und Steinböden kombiniert mit behaglicher Fußbodenheizung (Fernwärme).
- **Durchdachtes Bad:** Modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und integriertem WC sowie ein zusätzliches separates Gäste-WC.
- **Zwei komfortable Stellplätze:** Ein Garagenplatz sowie ein zusätzlicher Frestellplatz gehören zur Wohnung.
- **Nachhaltig & Effizient:** Hervorragende Energiewerte (HWB: B 34 kWh/m²a | fGEE: A+ 0,62). (der uns vorliegende Energieausweis ist am 28.7.2025 abgelaufen, sobald uns der neue vorliegt, werden wir die Daten aktualisieren)

Ob für Familien oder Paare mit Platzbedarf – diese Immobilie verbindet ländlichen Charme mit perfekter Anbindung.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihre Traumwohnung wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap