MODERNES WOHNEN IM GRÜNEN – ERSTBEZUG MIT GARTEN & TERRASSE



Gartenansicht

Objektnummer: 6081

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Emmerbergstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2724 Gaaden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m²
Nutzfläche:	179,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m²
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	181,82 €
USt.:	18,18 €

Provisionsangabe:

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







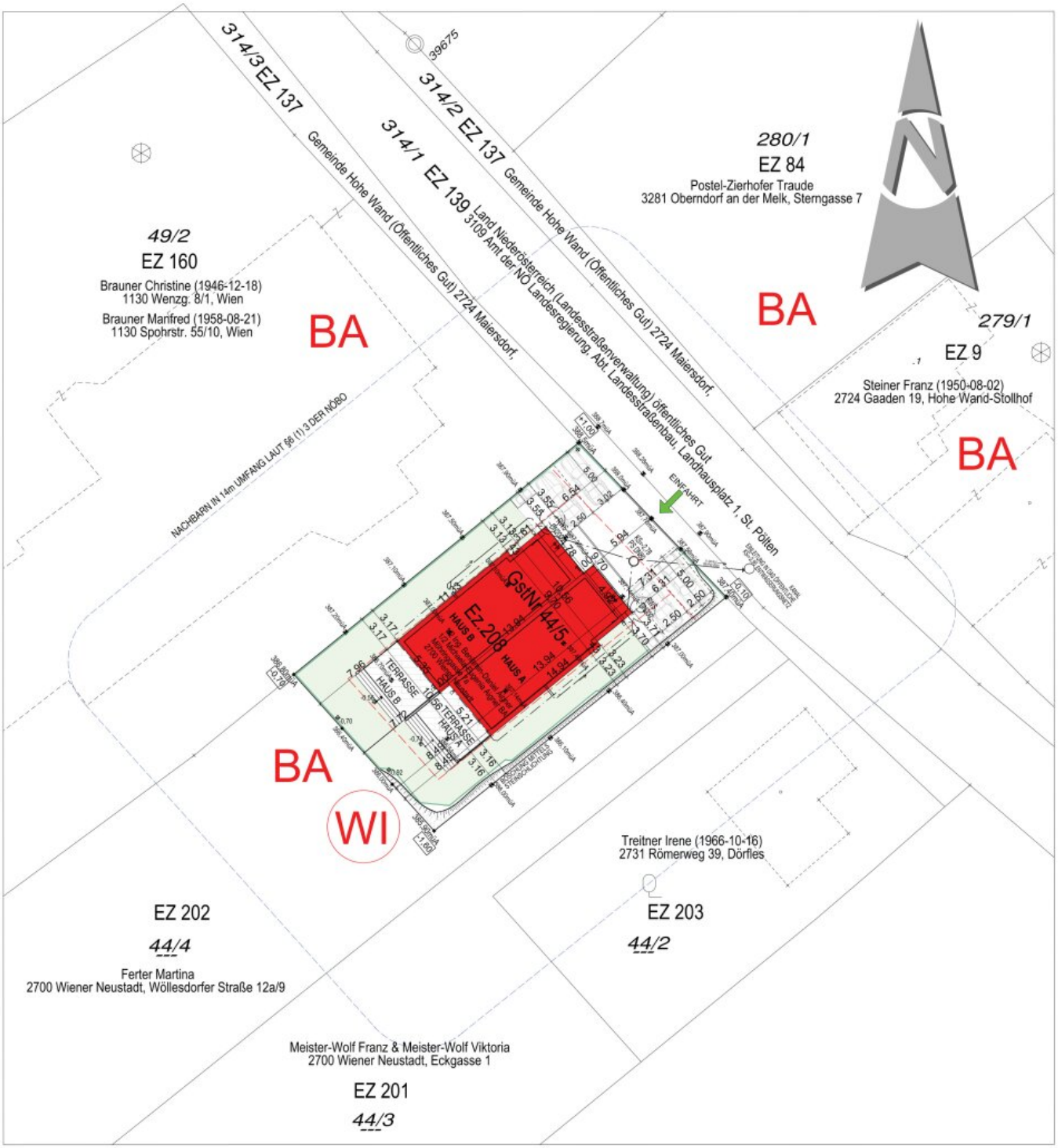






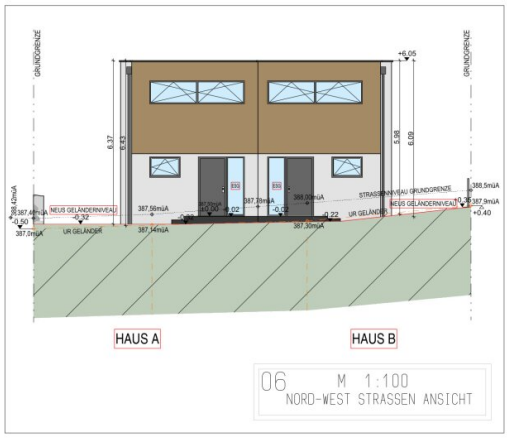




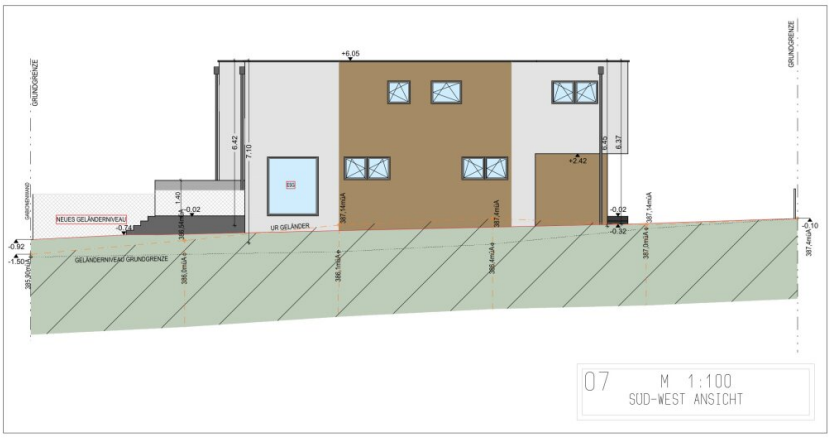


LAGEPLAN M1 : 250

DAS GRUNDSTÜCK BEFINDET SICH IM GRENZKATASTER, VOR BEGINN VOM GEOMETER ABGESTECKT



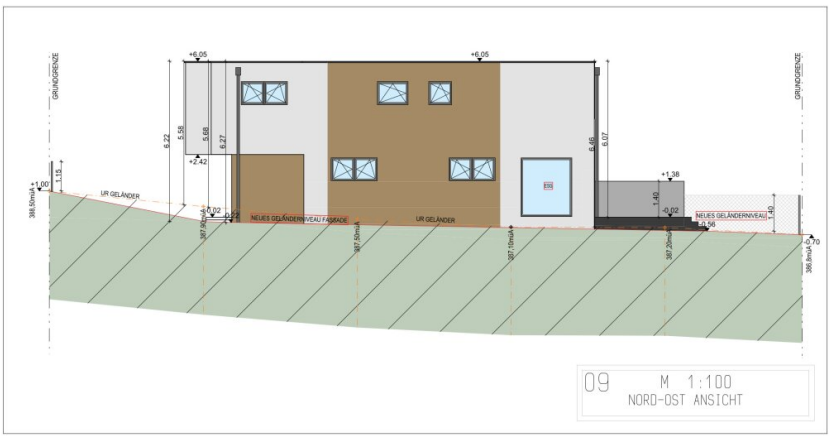
06 M 1:100
NORD-WEST STRASSEN ANSICHT



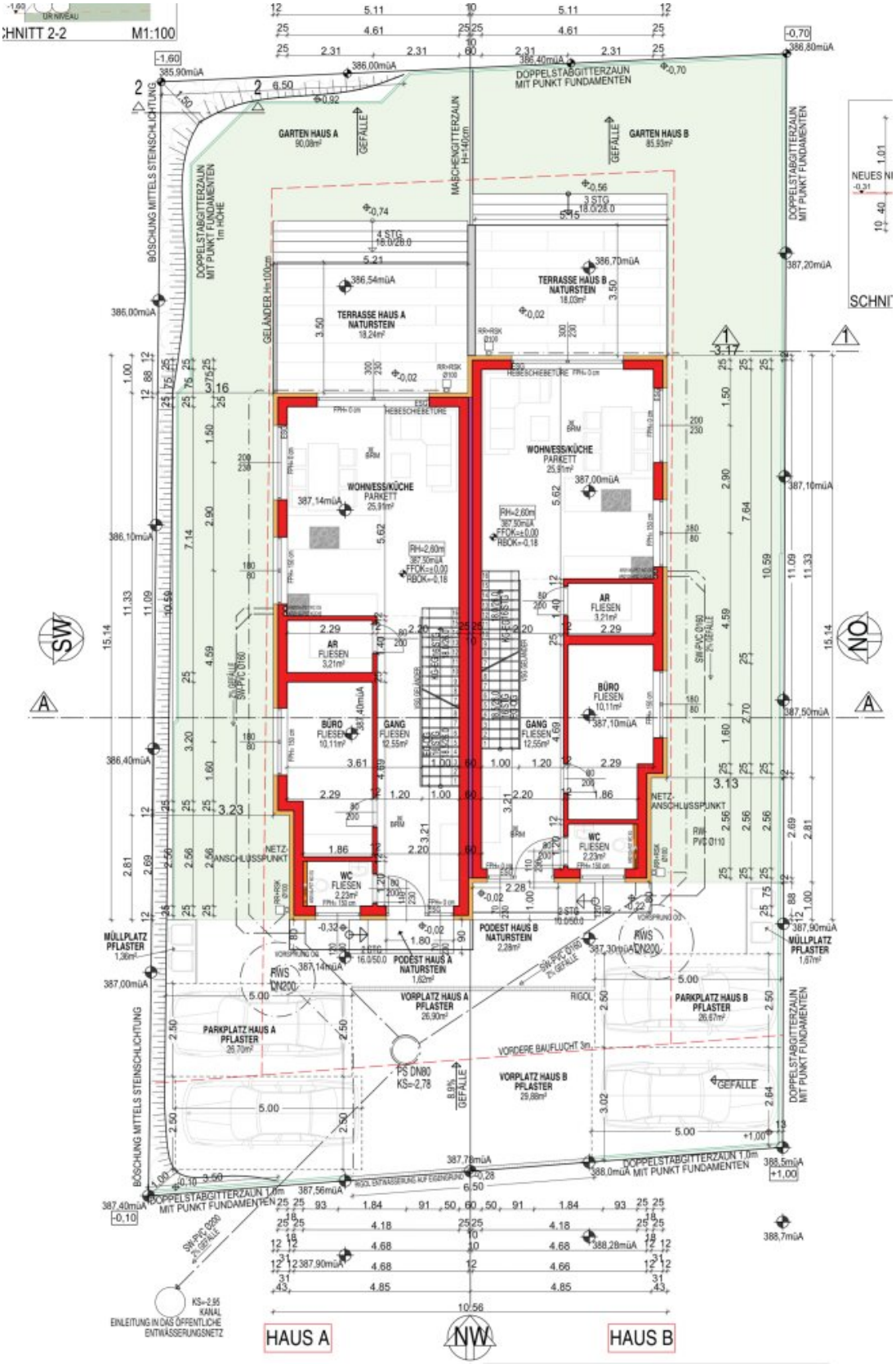
07 M 1:100
SUD-WEST ANSICHT

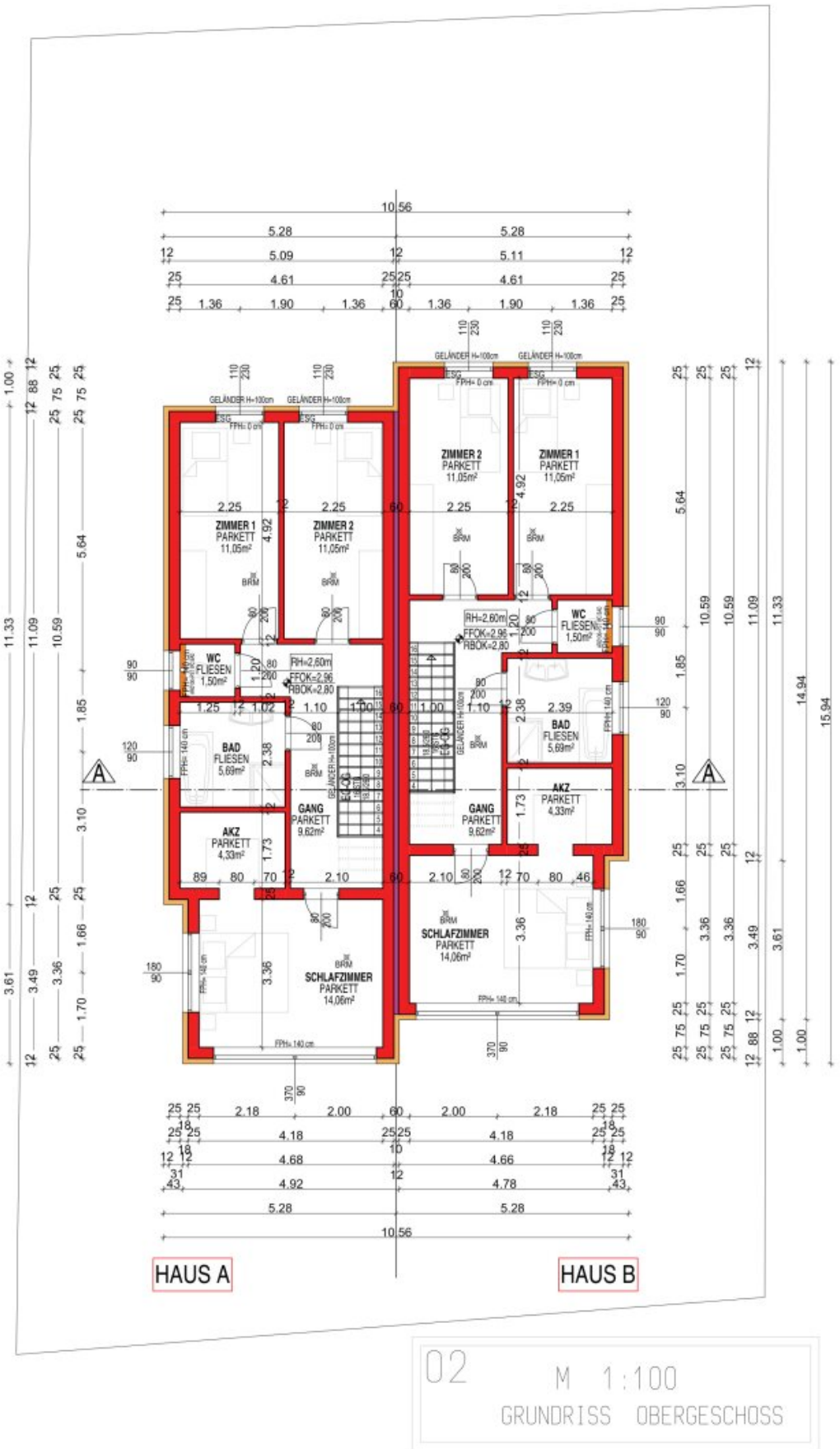


08 M 1:100
SUD-OST ANSICHT



09 M 1:100
NORD-OST ANSICHT


SCHNITT 2-2 M1:100
GARTEN HAUS A
90,08m²
GARTEN HAUS B
85,93m²
GEFÄLLE
DOPPELSTABGITTERZAUN MIT PUNKT FUNDAMENTEN
BÖSCHUNG MITTELS STEINSCHLICHTUNG
MASCHENGITTERZAUN H=140cm
GELÄNDER H=100cm
TERRASSE HAUS A NATURSTEIN
18,24m²
TERRASSE HAUS B NATURSTEIN
18,03m²
WOHN/ESS/KÜCHE PARKETT
25,91m²
AR FLIESEN
3,21m²
BÜRO FLIESEN
10,11m²
GANG FLIESEN
12,55m²
WC FLIESEN
2,23m²
HEBESCHIEBETÜRE
PODEST HAUS A NATURSTEIN
1,62m²
PODEST HAUS B NATURSTEIN
2,28m²
VORPLATZ HAUS A PFLASTER
26,90m²
VORPLATZ HAUS B PFLASTER
29,88m²
PARKPLATZ HAUS A PFLASTER
26,70m²
PARKPLATZ HAUS B PFLASTER
26,67m²
MÜLLPLATZ PFLASTER
1,36m²
MÜLLPLATZ PFLASTER
1,07m²
NETZANSCHLUSSPUNKT
RWS DN200
RIGOL
VORDERE BAUFLUCHT 3m
PS DN80 KS=-2,78
SW-PVC Ø160 2% GEFÄLLE
RW-PVC Ø110
KS=-2,95 KANAL
EINLEITUNG IN DAS ÖFFENTLICHE ENTWÄSSERUNGSNETZ
HAUS A
HAUS B
SW
NO
NW
01 M 1:100
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



02 M 1:100

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte in ruhiger, naturnaher Lage von Gaaden bei der Hohen Wand vereint zeitgemäße Architektur mit durchdachtem Wohnkomfort. Auf rund 111 m² Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein privater Garten mit Terrasse, energieeffiziente Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und elektrische Außenjalousien unterstreichen die hochwertige Ausstattung. Die Fertigstellung erfolgt 2026 – ein attraktiver Erstbezug mit zwei bis drei PKW-Stellplätzen und viel Raum für individuelle Wohnansprüche.

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 <2.750m
Apotheke <6.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <5.250m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.750m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <3.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap