Moderne 3 Zimmer Wohnung mit Smart Home, sonnigem Balkon und Garten



Objektnummer: 5953/529

Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Hitzendorf
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,32 m²
Nutzfläche:	63,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	49,00 m²
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,91 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,88
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	87,04 €
Heizkosten:	75,00 €
Sonstige Kosten:	66,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner






Spirit















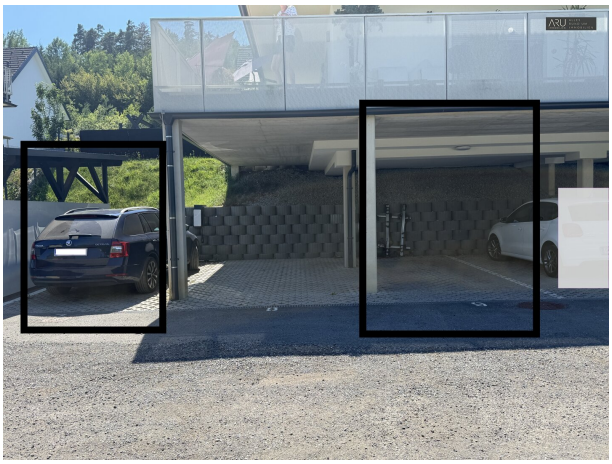














Objektbeschreibung

Diese moderne und neuwertige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss vereint auf einer Wohnfläche von 63,32 m² durchdachten Wohnkomfort mit modernster Haustechnik. Helle Räumlichkeiten, energieeffiziente Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept machen diese Immobilie zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Wohnen mit durchdachtem Raumkonzept

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-, Koch- und Essbereich. Großzügig gestaltet und lichtdurchflutet, bietet er den idealen Rahmen für gemütliche Abende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die hochwertige Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet, darunter ein Siemens-Geschirrspüler und ein Gorenje-Backofen.

Das Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort und überzeugt mit einem begehbaren Walk-in-Kleiderschrank, der zusätzlichen Stauraum und Ordnung schafft.

Ein eigener Homeoffice-Bereich bietet ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten von zu Hause. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein stilvolles Badezimmer mit WC sowie einen praktischen Vorraum und einen separaten Abstellraum.

Das Besondere: Ein Zuhause, das mitdenkt

Die gesamte Wohnung ist mit einem modernen Loxone Smart-Home-System ausgestattet. Beleuchtung, Beschattung, Heizung und Sicherheitsfunktionen lassen sich bequem per App oder Tablet steuern.

Auch die technische Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie:

- Zentrale Wärmepumpe für effizientes Heizen
- Kühlung mittels Mitsubishi-Klimagerät
- Kontrollierte Wohnraumlüftung von Blauberg für ein angenehmes Raumklima
- 2 kWp Photovoltaikanlage
- Loxone-Wallbox für komfortables Laden eines Elektrofahrzeugs
- Individuelle Farbbeleuchtung

- Zutrittssystem mit Fingerprint
- Gegensprechanlage
- Elektrische Velux-Dachfenster
- Elektrische Jalousien von Geiger

Sonniger Außenbereich mit zusätzlichem Garten

Ein besonderes Highlight ist der ca. 12 m² große, südseitig ausgerichtete Balkon. Hier genießen Sie zahlreiche Sonnenstunden und einen herrlichen Blick auf die umliegende Umgebung. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für angenehme Beschattung.

Zusätzlich steht Ihnen ein angrenzender Garten mit ca. 49 m² zur Verfügung, der weiteren Freiraum bietet und zum Entspannen, Verweilen und Genießen im Grünen einlädt.

Praktische Extras inklusive

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Parkplatz sowie einen Carportstellplatz. Ein lästiges Suchen nach einem Parkplatz gehört damit der Vergangenheit an.

Zusätzlichen Stauraum bietet das ca. 8 m² große Kellerabteil, das sogar über einen eigenen Stromanschluss verfügt.

Eine moderne Wohnung, die durch hochwertige Ausstattung, intelligente Haustechnik und einen attraktiven Außenbereich überzeugt – ideal für alle, die zeitgemäßes Wohnen mit Komfort und Lebensqualität verbinden möchten.

Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen *(ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein):*

https://my.matterport.com/show/?m=F6Nt8oH3cZr

Gerne überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.500m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap