

## **08 – Alpine Eleganz auf zwei Ebenen – Garten-Maisonette mit Panoramablick als Zweitwohnsitz**



**Objektnummer: 2600001**

**Eine Immobilie von FLAIR BAUTRÄGER GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8685 Steinhaus am Semmering
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Garten:</b>	146,70 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68

## Ihr Ansprechpartner



### FLAIR Bauträger

FLAIR BAUTRÄGER GmbH  
Altwirthgasse 5  
1230 Wien

T +43 1 662 73 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

## ***Zwei Ebenen voller Möglichkeiten***

Erleben Sie großzügiges Wohnen mit Raum für Ihre individuellen Wohnideen.

- Zwei Schlafzimmer – auf Wunsch flexibel erweiterbar auf drei Schlafzimmer
- Zwei hochwertig ausgestattete Bäder mit Dusche und WC
- Den Wohn-Küchenbereich gestalten Sie ganz nach Ihren Vorstellungen – für maximale Wohnqualität

## ***Der Garten – Ihr privater Frühlingstraum***

- Ca. 14 m<sup>2</sup> Terrasse mit edlem Holzbelag – ideal für Frühstück in der Sonne oder entspannte Abende mit Freunde und Familie
- Bis zu 150 m<sup>2</sup> eigener Gartenanteil – viel Platz für Natur, Ruhe und persönliche Gartenträume
- Dank der erhöhten Lage genießen Sie unverbaubare Fernsicht in die Bergwelt rund um den Semmering

## ***Ein Zuhause – viele Möglichkeiten***

Ob als dauerhafter Wohnsitz, Rückzugsort für Wochenenden oder als werthaltige Investition: Diese Maisonette bietet Ihnen langfristige Wohn- und Lebensqualität.

## ***Direkt vom Bauträger – provisionsfrei für Sie!***

Gleich mehr erfahren: Tel. 01 / 662 73 72 oder unter [wohnen@flair.at](mailto:wohnen@flair.at)

*(Hinweis: Für die Variante mit vier Zimmern oder möblierter Ausstattung fällt eine zusätzliche Pauschale an.)*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap