Familienfreundliches Zuhause mit Garten, Sauna & neuer Technik!

Objektnummer: 1751/79

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Natschbach-Loipersbach
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,36 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	1
Keller:	72,32 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	79,71 €

Infos zu Preis:

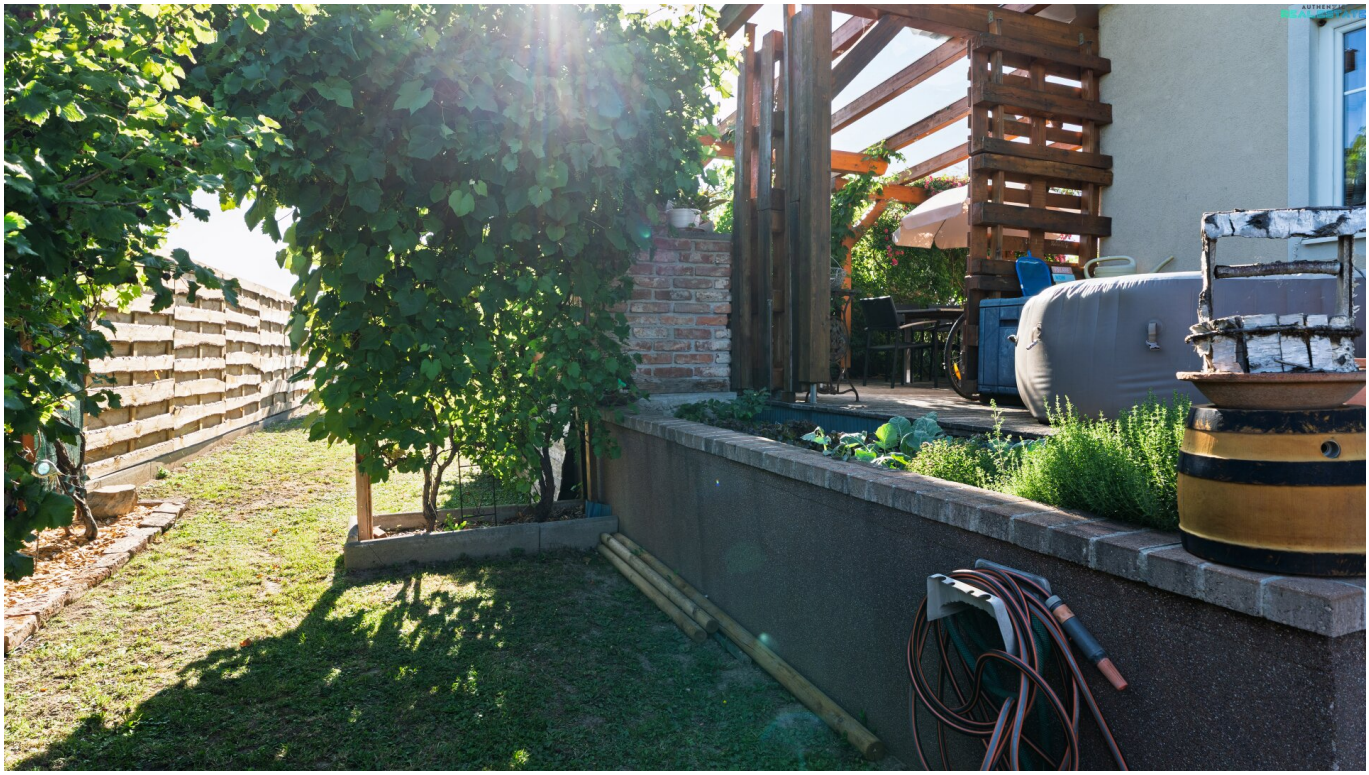
Gemeindeabgaben = € 111,59 vj. Wassergebu?hren = € 100,53 vj. Rauchfangkehrer = € 108,- j.

Provisionsangabe:

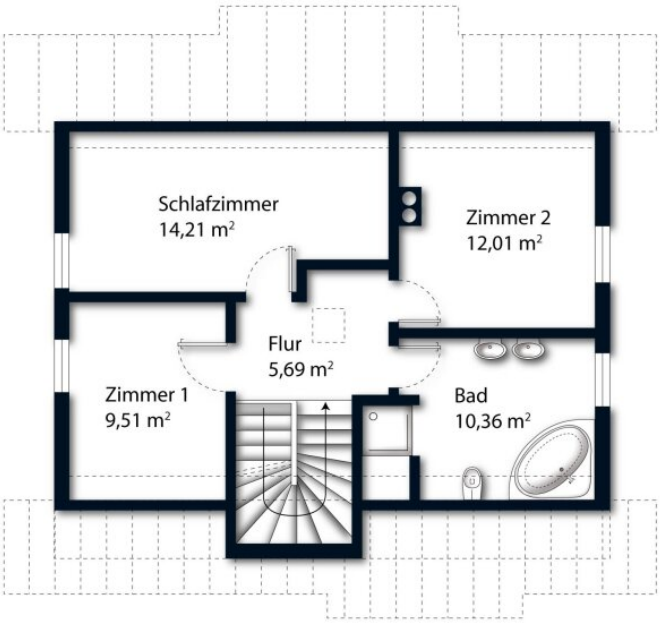
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sascha Kimayr



AUTHENTIC
REALESTATE

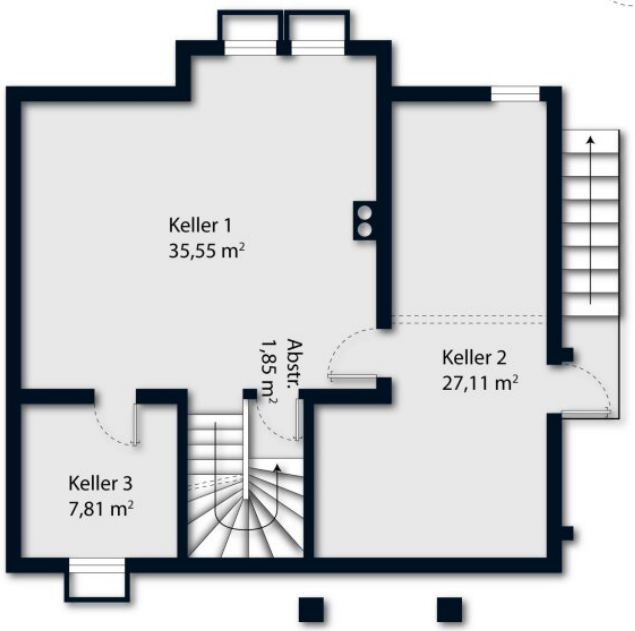


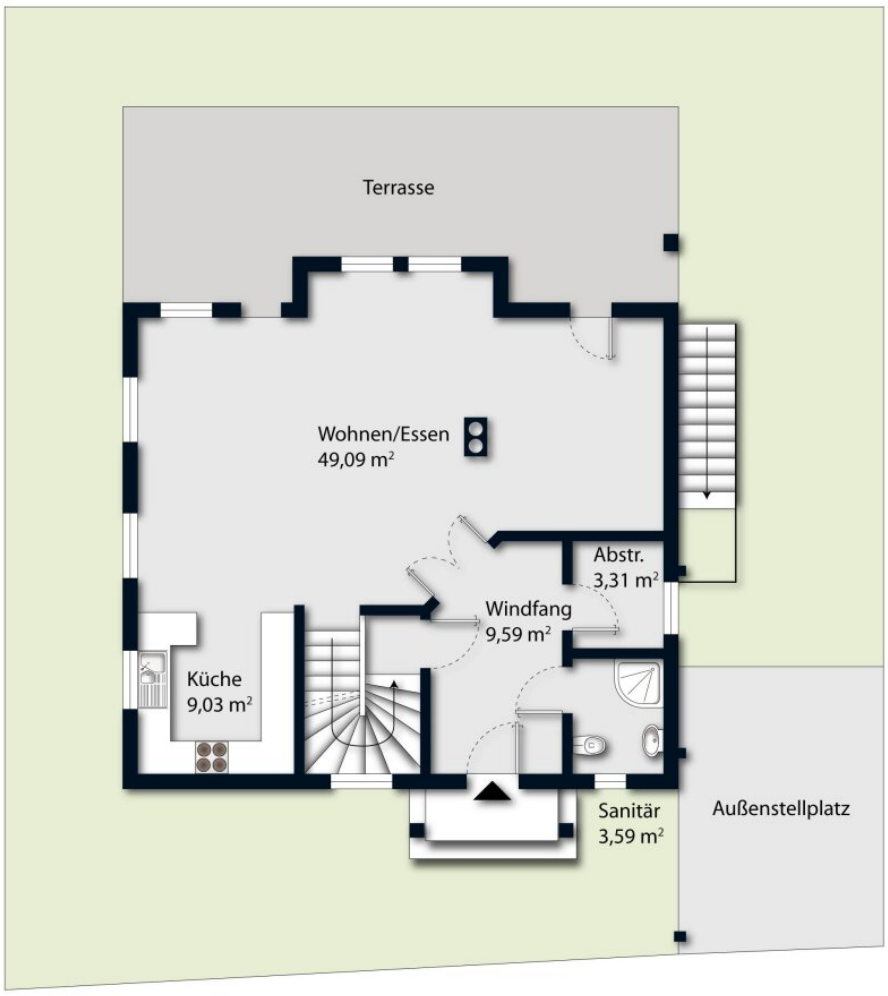
Schlafzimmer	14,21 m²
Zimmer 2	12,01 m²
Zimmer 1	9,51m²
Bad	10,36m²
Flur	5,69m²
Gesamt	**51,78 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

Keller 1	35,55 m²
Keller 2	27,11 m²
Keller 3	7,81m²
Abstr.	1,85m²
Gesamt	**72,32 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben





Wohnen/Essen	49,09 m²
Windfang	9,59 m²
Abstr.	3,31m²
Küche	9,03 m²
Sanitär	3,59 m²
Gesamt	**74,61 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

Objektbeschreibung

Sie suchen ein modernes, energieeffizientes Zuhause für Ihre Familie oder als Paar mit Platzbedarf? Dieses charmante Einfamilienhaus in Natschbach-Loipersbach bietet genau das – und mehr!

In Natschbach-Loipersbach, nur einen Katzensprung von Wiener Neustadt entfernt und bestens angebunden an Wien, erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus – ein Ort, an dem Lebensqualität und Zukunftsorientierung Hand in Hand gehen.

Auf rund **126 m² Wohnfläche** bietet das Objekt alles, was das Herz moderner Familien oder anspruchsvoller Paare begehrt: offene, helle Räume, einen großen Garten für Kinder oder Hobbygärtner, **eine Sauna zur Entspannung** und **hochwertige Haustechnik mit Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage – beides neu aus dem Jahr 2024**.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre solide Bauweise und ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch ihre hervorragende Lage: **im Grünen gelegen** und dennoch in wenigen Minuten auf der Autobahn oder im Zug Richtung Wien.

? Ihre Vorteile im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 126 m² + vollunterkellerter Bereich (ca. 72 m²)
- Grundstücksfläche: ca. 656 m² – viel Platz für Garten, Spiel und Freizeit
- 4 großzügige Zimmer – ideal auch für Homeoffice
- **Neue Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage – installiert im Jahr 2024!**
- Wellness-Highlight: Eigene Sauna im Haus
- Terrasse mit Westausrichtung & Grünblick
- Schlüsselfertig & sofort beziehbar

? Technische Ausstattung:

- Holz-Fertigteilbau mit Satteldach (BJ 2000)
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Kaminofen & zentrale Luftwärmepumpe (2024)
- PV-Anlage zur eigenen Stromversorgung (2024)
- HWB: 70,2 kWh/m²a | fGEE: 1,16

? Perfekte Anbindung & Lage:

- Nur ca. 45 Minuten mit dem Auto nach Wien
- Autobahnanschluss in ca. 2 Minuten erreichbar (425 m)
- Bahnhof in ca. 5 Minuten (1.850 m) – ideal für Pendler!
- Kindergarten & Schule im Ort, Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Fahrminuten

Energieeffizienz & Lebensqualität in Kombination – ideal für alle, die vorausschauend investieren wollen!

? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Sascha Kimayr – AUTHEN7IC Real Estate

? +43 660 60 50 882 | ?? sascha.kimayr@authentic-realestate.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <3.500m
Post <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap