

*****ERSTBEZUG NAHE LUTZMANNSBURG –
EINFAMILIENHAUS MIT TERRASSE & GARAGE*****



Objektnummer: 6352/2451

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Frankenau-Unterpullendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m ²
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	193,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1

1
T
H
C
V



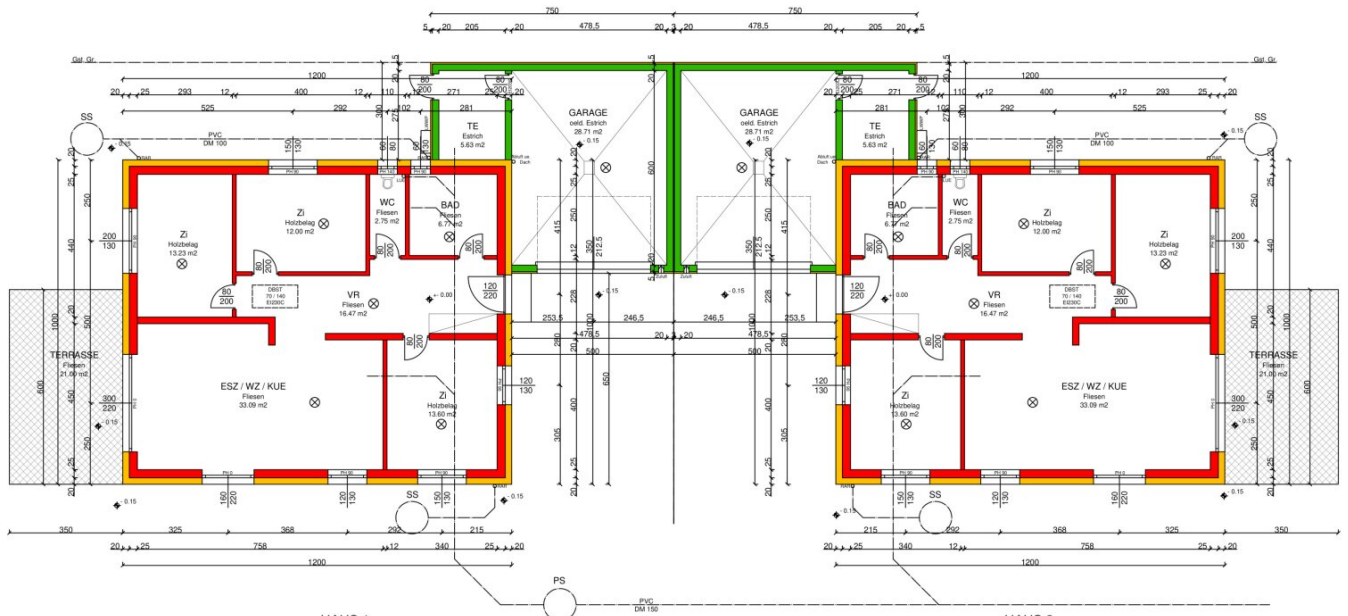












HAUS 1
 ⊗ Rauchwärmelder
GRUNDRISS - EG
 Wnfl.: 97.91 m²

HAUS 2
 ⊗ Rauchwärmelder
GRUNDRISS - EG
 Wnfl.: 97.91 m²

Objektbeschreibung

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

[Video Haus A](#)

Highlights:

- Baujahr 2023
- 353m² Grundstück
- 98 m² Wohnfläche
- 21m² Terrasse SO
- 3 Schlafzimmer
- 33 m² amerikanische Wohnküche
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- Fliesen mit Marmoroptik
- Eichendielen
- 29m² Garage
- Kfzstellplätze

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Dieses neu errichtete Einfamilienhaus (Baujahr 2023) in Frankenau bietet rund 98 m² Wohnfläche auf einem ca. 353 m² großen Grundstück. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf eine funktionale Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und viel Tageslicht legen.

Das Haus umfasst vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie eine ca. 33 m² große, offene Wohnküche. Große Fenster mit Dreifachverglasung sorgen nicht nur für eine helle Atmosphäre, sondern auch für eine hervorragende Wärmedämmung.

Die Ausstattung überzeugt mit eleganten Eichenholzparketten, marmorähnlichen Feinsteinzeugfliesen sowie moderner Sanitäreinrichtung. Beheizt wird das Haus mittels Vaillant Luftwärmepumpe über eine komfortable Fußbodenheizung.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein Fenster für angenehmes Tageslicht. Zudem sind Vorbereitungen für eine Klimaanlage im Wohnzimmer und Flur sowie für elektrische Rollläden vorhanden.

Vom großzügigen Wohnbereich gelangt man direkt auf die ca. 21 m² große Terrasse.

Zu der Wohneinheit gehört ein Stellplatz und eine Garage mit Hörmann-Garagentor.

Die Lage ist ruhig, mit guter Infrastruktur:

- Bildungscampus (Krippe, Kindergarten und Volksschule) direkt im Ort
- Nahversorger fußläufig erreichbar
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten in Oberpullendorf
- Sonnentherme Lutzmannsburg in wenigen Fahrminuten erreichbar

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5

Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <9.500m
Krankenhaus <10.000m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <7.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Post <500m
Bank <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap