

**Zukunftsorientiert, energieeffizient, komfortabel!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1637/3589**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann Strauß-Gasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4800 Attnang-Puchheim
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,02 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	273.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Heizkosten:	30,00 €
Infos zu Preis:	

Geringste Heizkosten durch eine gemeinsame Wärmepumpenheizung

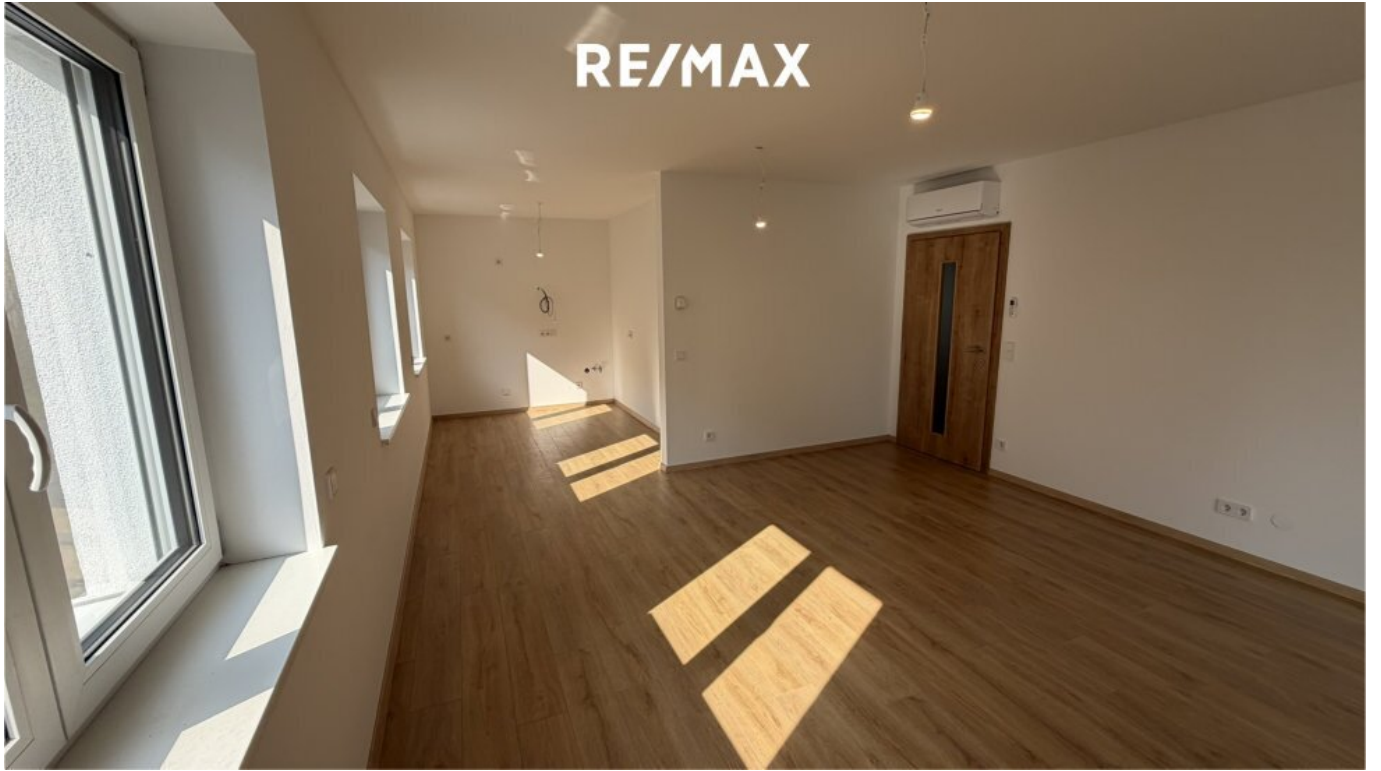
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



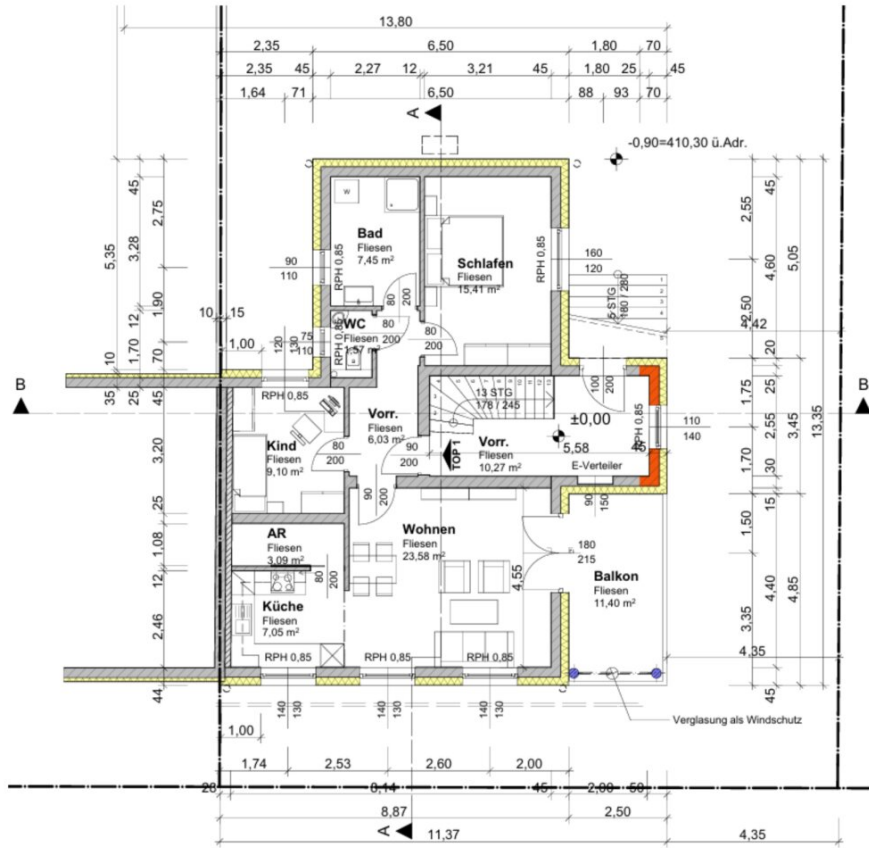




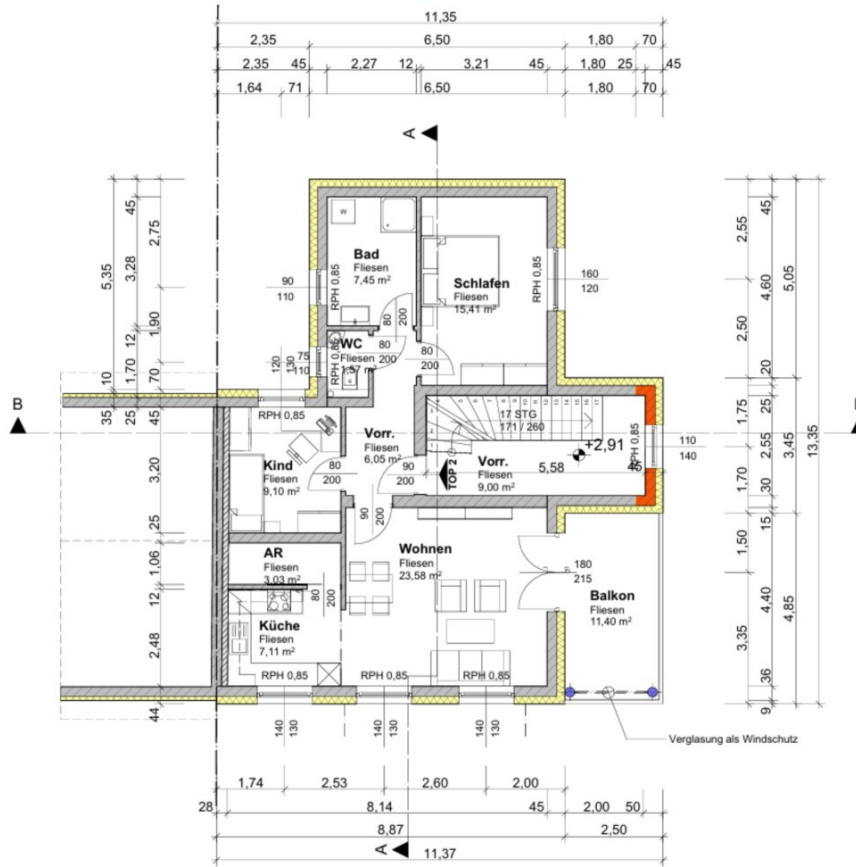




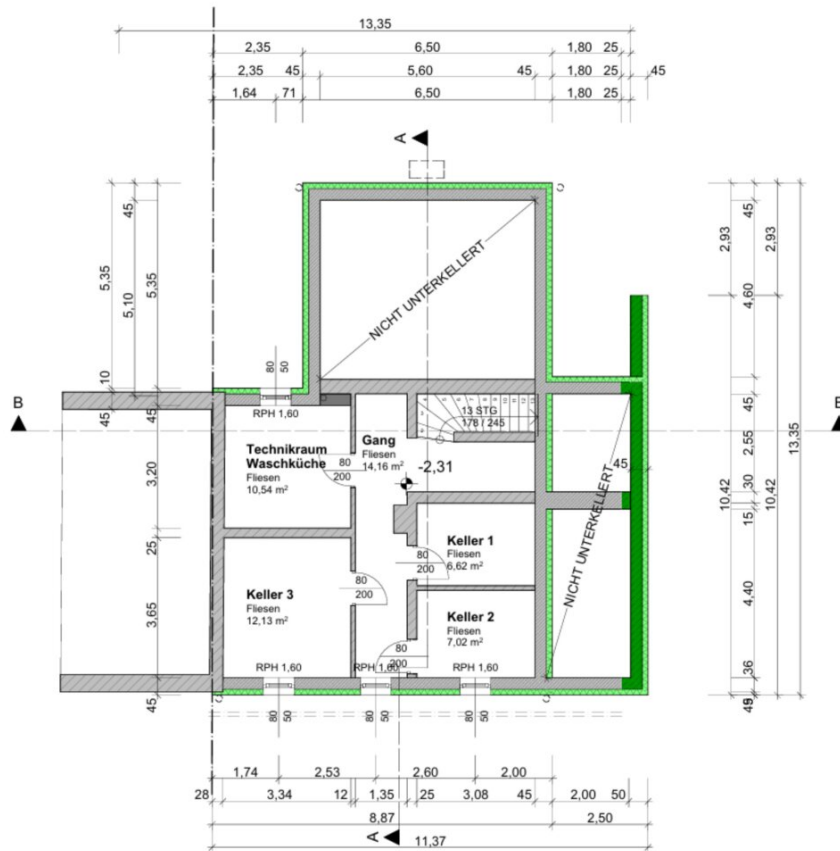
# Erdgeschoss

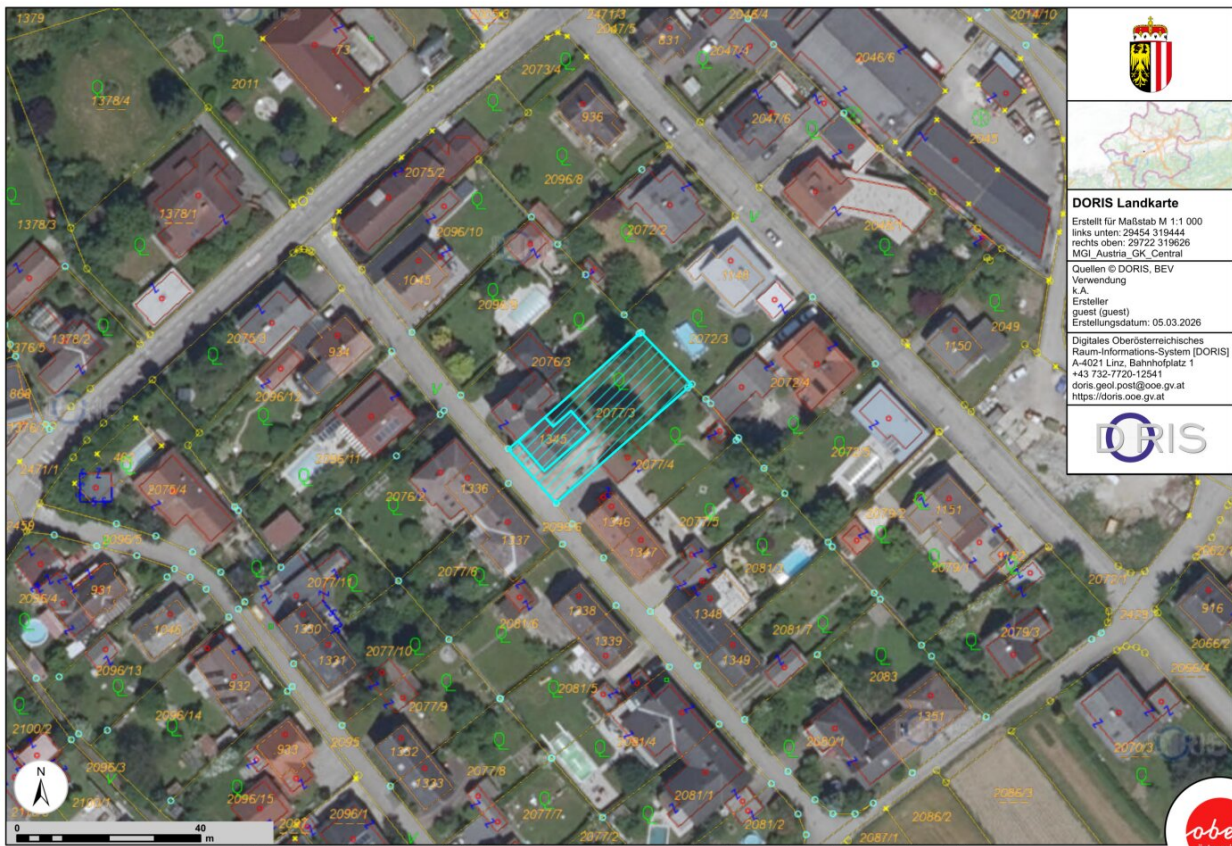


# 1. Obergeschoss



# Kellergeschoss







## Objektbeschreibung

Wohnen in einer kleinen hochwertigen Wohnanlage mit nur drei Wohneinheiten. Die überschaubare Größe des Hauses sorgt für eine ruhige, private Wohnatmosphäre und bietet gleichzeitig höchsten Wohnkomfort.

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf zukunftsorientierte Bauweise, moderne Technik und dadurch extrem niedrige Betriebskosten gelegt. Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche Wärmepumpenheizung, die für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über eine eigene Photovoltaikanlage, wodurch ein Teil des Strombedarfs selbst erzeugt werden kann.

Die Immobilie überzeugt auch durch eine hochwertige Bauausführung mit 3-fach-verglasten Fenstern, elektrischem Sonnenschutz, 20 cm starken Vollwärmeschutz und Klimatisierung im Wohn- und Schlafbereich. Alles für niedrige Betriebskosten durch die hervorragende Energieeffizienz und für ein angenehmes Raumklima sowohl in der warmen als auch in der kalten Jahreszeit.

Die Wohnung im Hochparterre ist als Musterwohnung schlüsselfertig ausgebaut. Bei der Wohnung im 1.OG kann die Ausstattung noch nach Ihren Wünschen und Vorstellungen erfolgen.

Ein Freiparkplatz ist jeder Wohnung fix zugeordnet. Optional besteht die Möglichkeit, eine Garage zu erwerben. Jede Garage verfügt bereits über einen Stromanschluss, der sich ideal für die Installation einer Wallbox für Elektrofahrzeuge eignet.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Jede Wohnung verfügt über ein großzügiges, eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die modernes, energieeffizientes Wohnen in einer kleinen und exklusiven Wohnanlage schätzen.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung der Musterwohnung zur Verfügung.

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 <475m

Apotheke <925m

Krankenhaus <6.850m

Klinik <7.525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <3.975m

Höhere Schule <6.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <4.650m

### **Sonstige**

Bank <425m

Geldautomat <425m

Post <425m

Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <100m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <5.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap