

*****ERSTBEZUG - HIER WOHNEN SIE ALS ERSTE!*****



Objektnummer: 6352/2602

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:	161,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	270,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	309.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



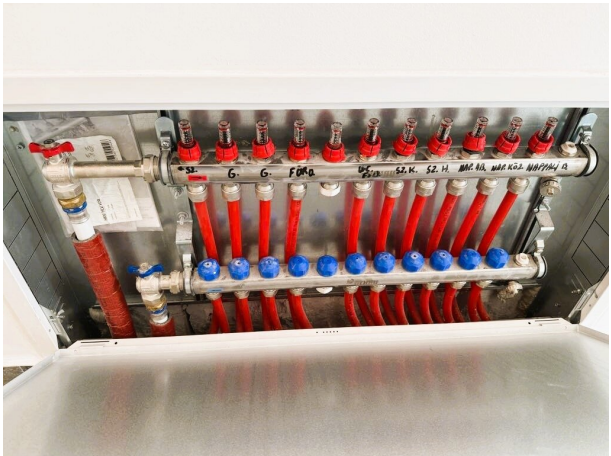
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1

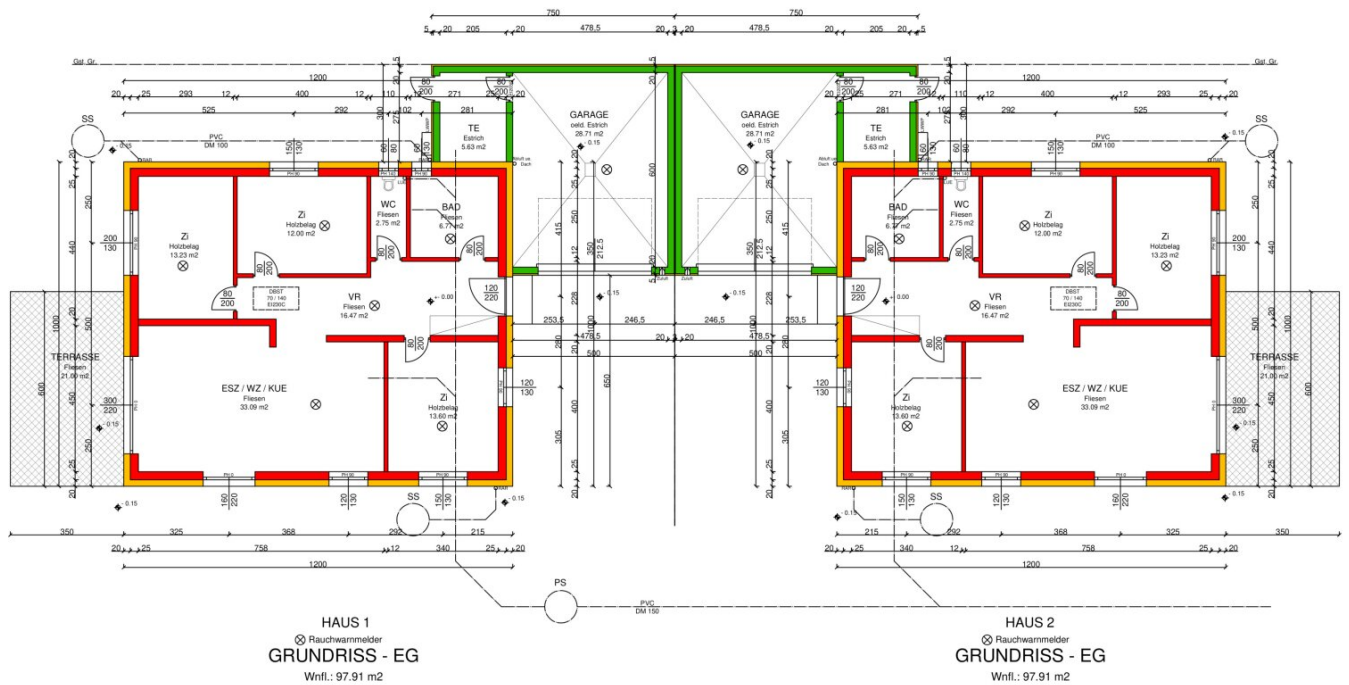












Objektbeschreibung

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

[Video_Haus_Hof_7B](#)

Highlights:

- Baujahr 2023
- 431m² 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 Wohnhaus (Baujahr 2023) in Frankenau überzeugt mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer besonders ruhigen Lage im Innenhof.

Mit rund 98 m² Wohnfläche auf einem ca. 431 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Qualität und Privatsphäre legen.

Der durchdachte Grundriss umfasst vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie eine großzügige, ca. 33 m² große Wohnküche. Große Fensterflächen mit Dreifachverglasung sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Die Ausstattung ist stilvoll und hochwertig: elegante Eichendielen, Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik sowie moderne Sanitäreinrichtungen schaffen ein zeitgemäßes Wohnambiente. Beheizt wird das Haus über eine effiziente Luftwärmepumpe (Vaillant) in Kombination mit Fußbodenheizung.

Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche und verfügt über ein Fenster mit Tageslicht. Zusätzlich sind Vorbereitungen für eine Klimaanlage im Wohnbereich und im Flur sowie für elektrische Rollläden bereits vorhanden.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die westseitige und auf die nordseitige Terrassen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zur Immobilie gehören eine Garage mit Hörmann-Tor sowie zusätzliche Stellplätze.

Die Lage verbindet Ruhe mit guter Infrastruktur: Nahversorger, Bildungseinrichtungen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten in Oberpullendorf sind bequem erreichbar, ebenso die beliebte Sonnentherme in Lutzmannsburg.

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