

***** ENTSPANNTES LEBEN *****



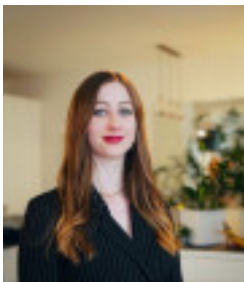
Objektnummer: 857

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2472 Prellenkirchen
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	459.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

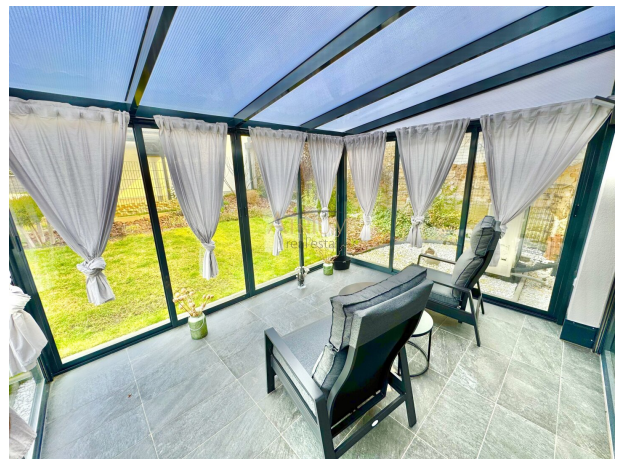


Jessica Trenk

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T 013912230
H +43 677 61510 881

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







Objektbeschreibung

Modernes, voll ausgestattetes Haus in ruhiger Lage

Zum Verkauf gelangt ein hochwertiges, modernes 4-Zimmer-Haus, das 2023 in energieeffizienter Bauweise errichtet wurde. Die Immobilie befindet sich in einer privaten, verkehrsberuhigten Straße und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik sowie eine stilvolle Möblierung.

Objektdetails im Überblick

- Baujahr: 2023
- Wohnfläche: ca. 133,13 m²
- Grundstück/Garten: ca. 87 m² liebevoll gestaltet und bepflanzt
- Terrasse: ca. 11,90 m², überdacht und mit Schiebetüren verschließbar
- Balkon (Obergeschoss): ca. 4,08 m²

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Technikraum inkl. zusätzlicher Abstell-/Speisefläche
- Offene Küche mit Essbereich und großzügigem Wohnzimmer

Obergeschoss:

- Flur
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Schlafzimmer
- Zwei weitere Zimmer (ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)

Zusätzlich steht ein ausgebauter Dachboden mit ca. 40 m² isolierter Lagerfläche zur Verfügung.

Außenbereiche & Parkmöglichkeiten

- Gemauerte Garage: ca. 24 m² Nutzfläche
- Carport: überdachter Stellplatz für ein weiteres Fahrzeug
- Gepflegter Garten mit Bepflanzung und hoher Privatsphäre

Ausstattung & Technik

- Hochwertige Ziegelmassivbauweise mit ausgezeichneter Dämmung
- Fußbodenheizung in Kombination mit moderner Wärmepumpe (inkl. Kühlfunktion)
- Klimaanlage auf beiden Etagen
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung

- Elektrische Außenrollläden & Insektenschutz
- Großzügige Schiebetüren zur Terrasse
- Smart-Home-Ansätze: Steuerung von Heizung, Klima, Alarmanlage und Wasserversorgung via Smartphone
- WLAN & integriertes Alarmsystem

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie punktet mit einer ausgezeichneten, zentralen Lage im Ort – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar:

- Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Supermarkt): ca. 1 Minute
- Gemeindeamt & Post: ca. 1 Minute
- Bushaltestelle: ca. 1 Minute
- Kindergarten & Volksschule: ca. 5 Minuten
- Weitere Infrastruktur: ca. 7 Minuten
- Freibad: ca. 10 Minuten

Fazit

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, dennoch zentrale Lage kombinieren möchten. Diese Immobilie bietet ein

rundum durchdachtes Wohnkonzept mit sofortigem Wohlfühlfaktor.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Ing. Lukac gerne telefonisch unter [+43 699 11005309](tel:+4369911005309) oder per Mail unter zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

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.

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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.500m

Schule <7.000m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <7.000m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <7.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap