

**Neubau in hochwertiger Ausführung: Traumhafte
2-Zimmer-Gartenterrassenwohnung mit Garage &
Parkplatz - ruhig, sonnig & perfekt aufgeteilt!**



Garten mit überdachter Terrasse

Objektnummer: 7314/685

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

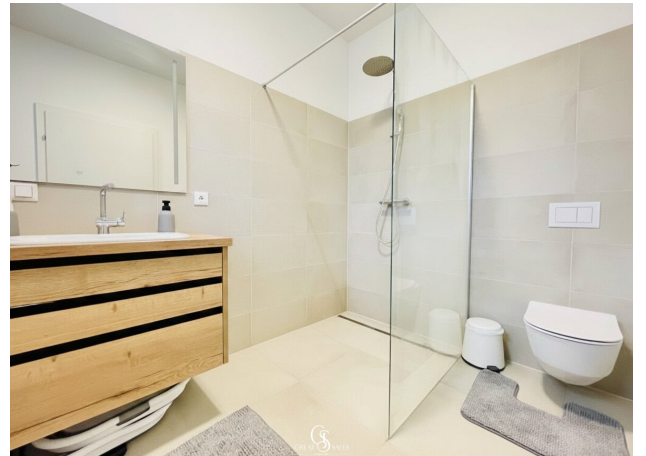
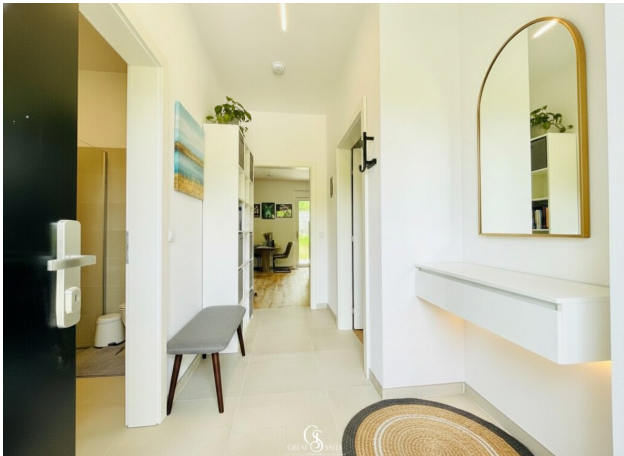
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Ungerndorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,64 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	41,68 m ²
Keller:	2,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	162,78 €
Heizkosten:	123,79 €
USt.:	37,40 €
Provisionsangabe:	

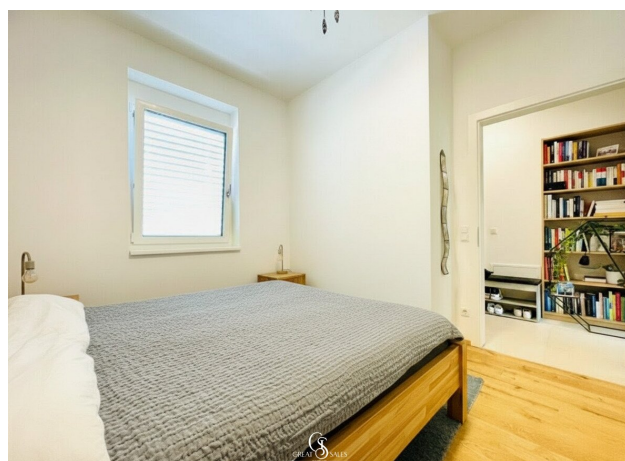
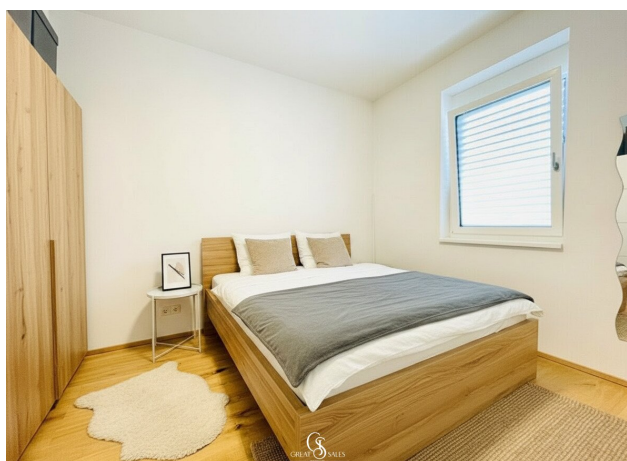
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

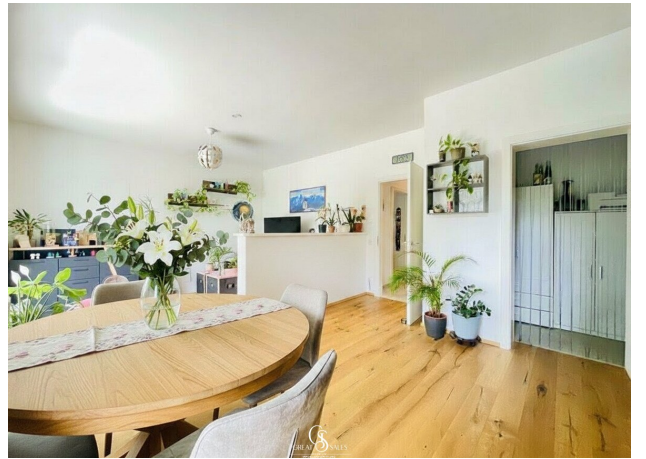
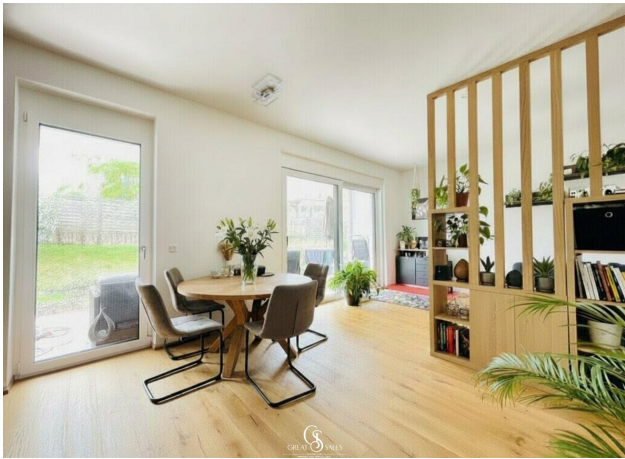
Ihr Ansprechpartner

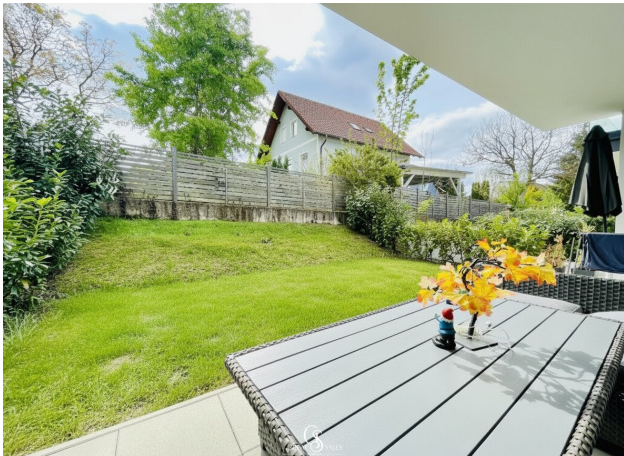


Orlin Pavlov

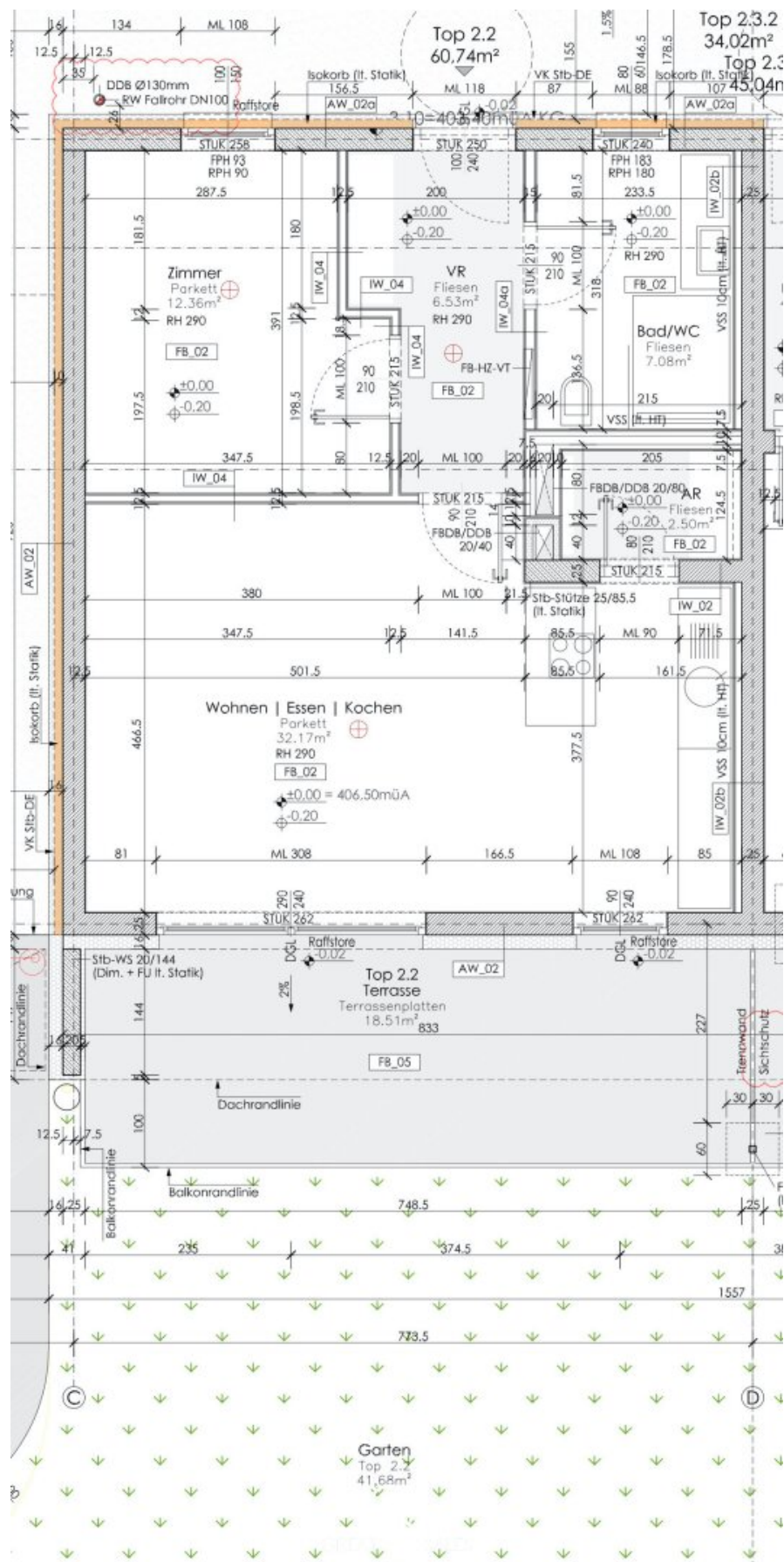












Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Traumhafte Gartenwohnung mit großer Terrasse und vielen weiteren Extras

Diese wunderschöne, hervorragend aufgeteilte Erdgeschosswohnung in Frankenberg bei Gleisdorf vereint naturnahes Wohnen mit optimaler Infrastruktur. Auf rund **61 m²**

Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien begeistert.

Die Wohnung verfügt über

- einen einladenden **Vorraum**
- ein geräumiges, über **32 m² großes Wohn/-Esszimmer mit Küchenzeile inkl. E-Geräten** mit viel Arbeitsfläche und Stauraum
- ein **helles Schlafzimmer**
- ein modernes **Badezimmer mit WC, großzügiger Walk-In-Dusche, Waschmaschinenanschluss & Fenster**
- sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Ein absolutes Highlight ist der **große Garten** – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Die ebenso großzügige **überdachte Terrasse** erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt bei jeder Witterung zum Verweilen ein.

Die Wohnung befindet sich in einem **äußerst ansprechenden, neuwertigen Zustand** und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und Raum zur Entfaltung.

Ausstattung & Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten und hochwertigen Ausstattung, die modernes Wohnen mit stilvollem Ambiente verbindet:

- **Exklusive Einbauküche:**

Die moderne, hochwertig ausgestattete Einbauküche begeistert mit großzügigen Arbeitsflächen, viel Stauraum sowie sämtlichen zeitgemäßen Elektrogeräten.

- **Edle Bodenbeläge:**

In den Wohnräumen sorgen elegante Echtholz-Parkettböden für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Der Vorraum sowie die Sanitärbereiche sind mit modernen, großformatigen Feinsteinzeug ausgestattet und unterstreichen den stilvollen Gesamteindruck.

- **Komfortable Heiztechnik:**

Eine angenehme Fußbodenheizung in Kombination mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe gewährleistet zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine nachhaltige Warmwasseraufbereitung.

- **Hochwertige Fenster- und Glaselemente:**

Verbaut wurden erstklassige Wärme- und Schallschutzfenster, die für viel Licht, ein ruhiges Wohngefühl sowie hervorragende Energieeffizienz sorgen.

- **Elektrischer Sonnenschutz:**

Sämtliche Fenster- und Glasflächen verfügen über elektrisch steuerbare Außen-Raffstores und bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

- **Schnelles Glasfaser-Internet:**

Ein leistungsstarker Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und ermöglicht modernes Arbeiten sowie beste Unterhaltung auf höchstem technischen Standard.

- **Kellerabteil** für extra Stauraum

Zusätzlichen Komfort bieten (im Wohnungskaufpreis nicht enthalten, KP €20.000 für beide Objekte):

- **Garagen-KFZ-Stellplatz**
- **Zusätzlicher freistehender KFZ-Stellplatz**

Die Lage überzeugt durch ihre **Ruhe und Naturnähe**, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto **Gleisdorf** sowie die **Autobahn**, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden.

Fazit: Eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und hervorragender Erreichbarkeit – diese Wohnung ist ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap