# Ankommen und wohlfühlen - nachhaltig gedacht, komfortabel gemacht

Vorgarten

## Objektnummer: 1669/2202

## Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7532 Litzelsdorf |
| **Baujahr:** | 2018 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 138,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 163,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 44,86 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 429.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Karin Egger**

Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal
Hotterweg 1

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Grundriss EG ca. 138m²
+ Wintergarten ca. 25m²

RE/MAX

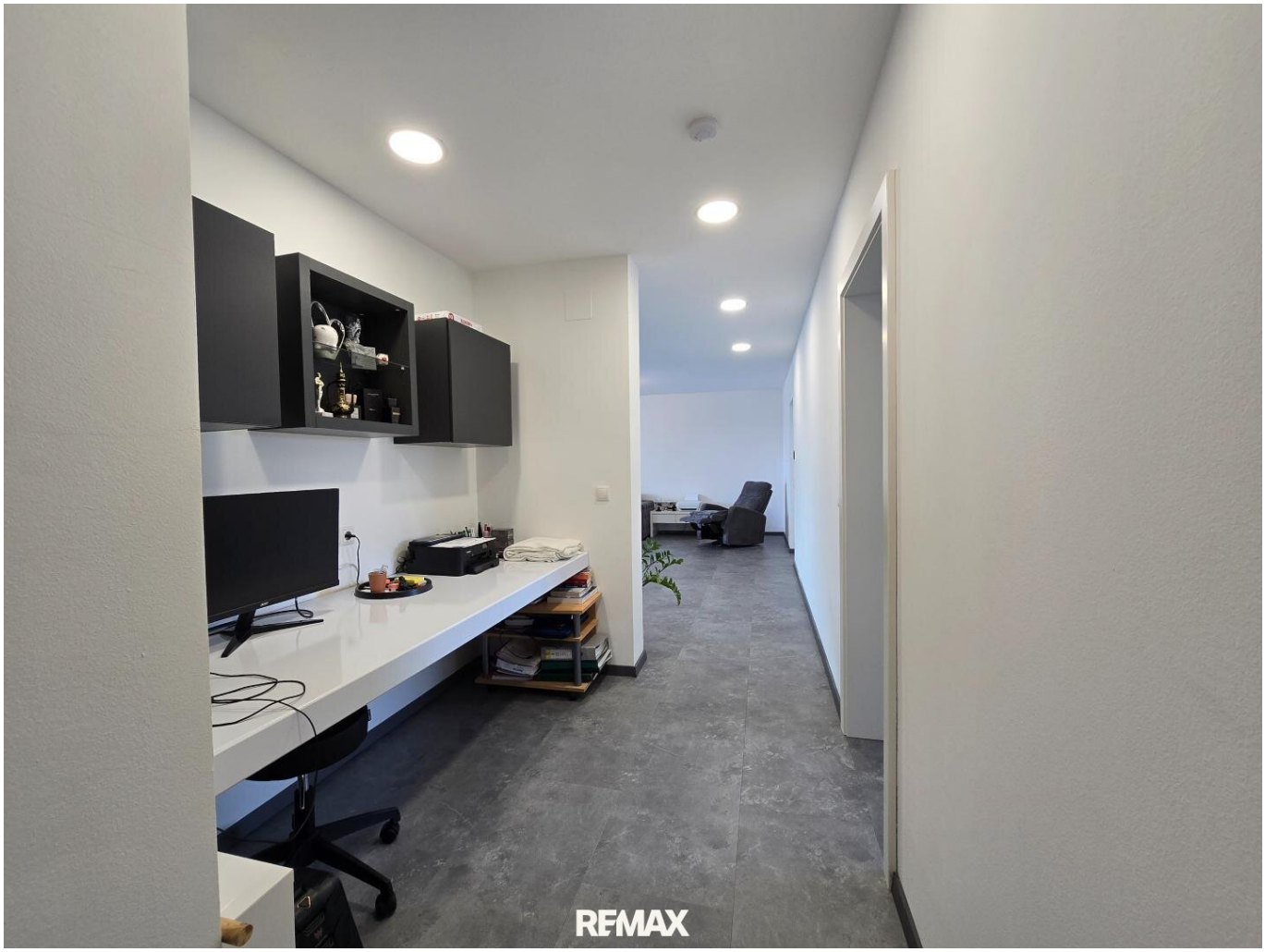
RE/MAX

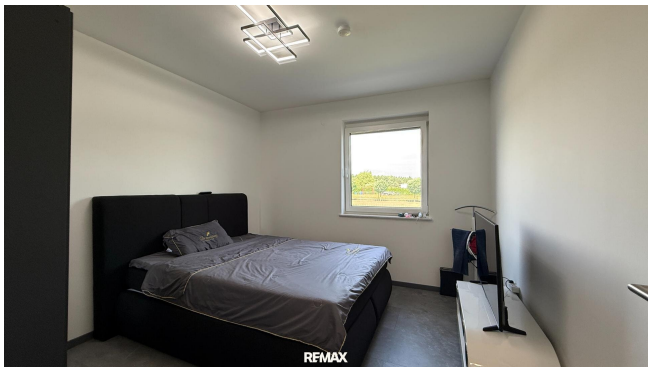
RE/MAX

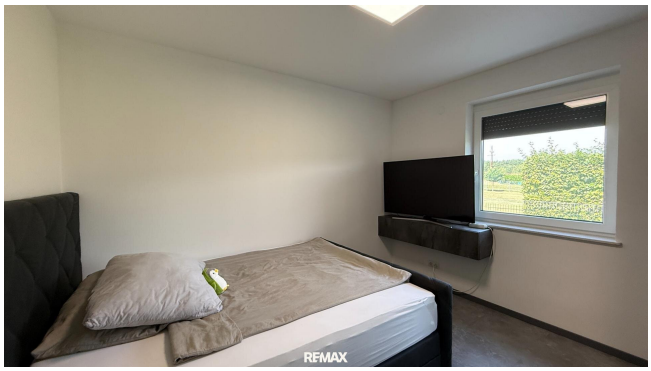
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX







RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, nachhaltige Energietechnik und ein großzügiges Platzangebot. Mit einer Wohnfläche von ca. 138 m² und bis zu 163 m² Nutzfläche bietet sie ausreichend Raum für Familien, Paare oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.
Ein Highlight des Hauses ist der beheizte Wintergarten, der als lichtdurchfluteter Rückzugsort dient und den Blick in den Garten öffnet. Hier lässt sich zu jeder Jahreszeit entspannen, lesen oder gemeinsam Zeit verbringen.
Die Haustechnik ist auf Nachhaltigkeit und Komfort ausgelegt: Eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, und im Sommer für ein klimatisiertes Haus, während die Photovoltaikanlage mit Speicher die Energiekosten erheblich reduziert. Eine Entkalkungsanlage garantiert bestes Wasser im ganzen Haus.

**Ausstattung im Überblick**

• energieeffiziente Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
• PV-Anlage 10 kW mit Speicher für nachhaltige Stromversorgung
• Entkalkungsanlage für weiches Wasser
• großzügiger, heller beheizter Wintergarten
• 163 m² Nutzfläche sowie zusätzlicher Stauraum auf dem Dachboden sowie einem Gartencontainer für Ihre Gartengeräte
• Abstellplatz für 2 Autos - Fundamente für Carport bereits vorhanden

Das ca. 691 m² große Grundstück ist vielseitig nutzbar – ob als Spiel- und Rückzugsort für Kinder, als Garten für Hobbygärtner oder als grüne Wohlfühloase mit Terrasse – auch für einen eventuellen Swimmingpool wäre genügend Platz!
"Schauen Sie sich das an" - ein Zitat eines berühmten Österreichers!

-> Hier geht es zum Video

>Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Hier gehts zum Beratungstermin
-> Kostenlose Marktwerteinschätzung ihrer Immobilie

Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen, zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes.
Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.
Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.
Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

**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://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Krankenhaus <9.000m
Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Einkaufszentrum <9.000m
Bäckerei <7.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <2.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap