

**Panoramablick Terrassen mit Weitblick und Pool - nur  
mehr 1 Doppelhaushälfte verfügbar**



**Objektnummer: 5753/516646966**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4707 Schlüßlberg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,59 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	205,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



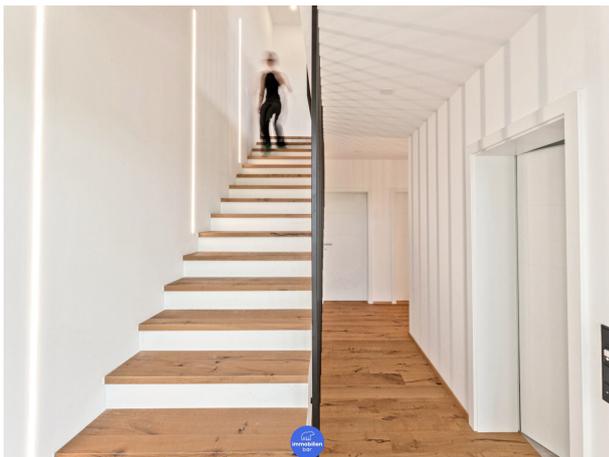
### Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?

H katharina.braeuer@immobaer.at

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

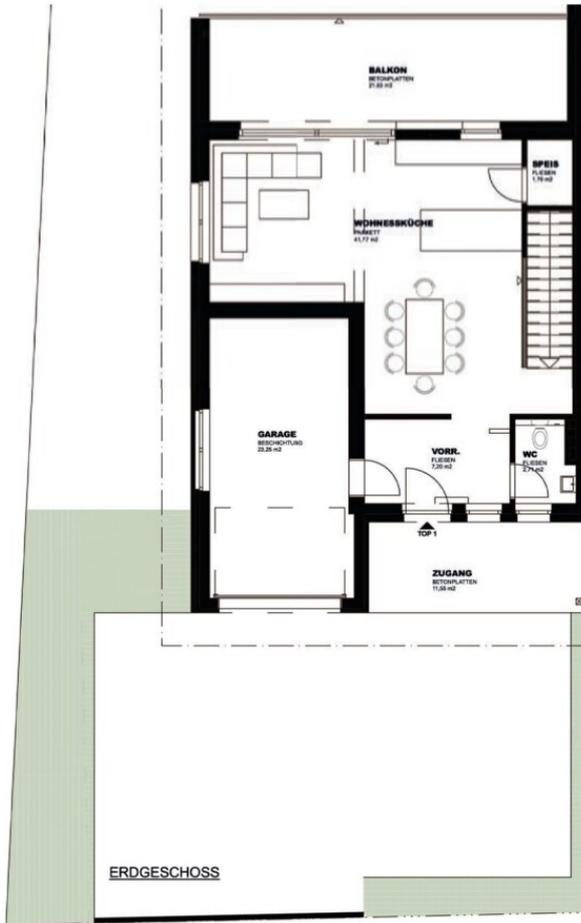




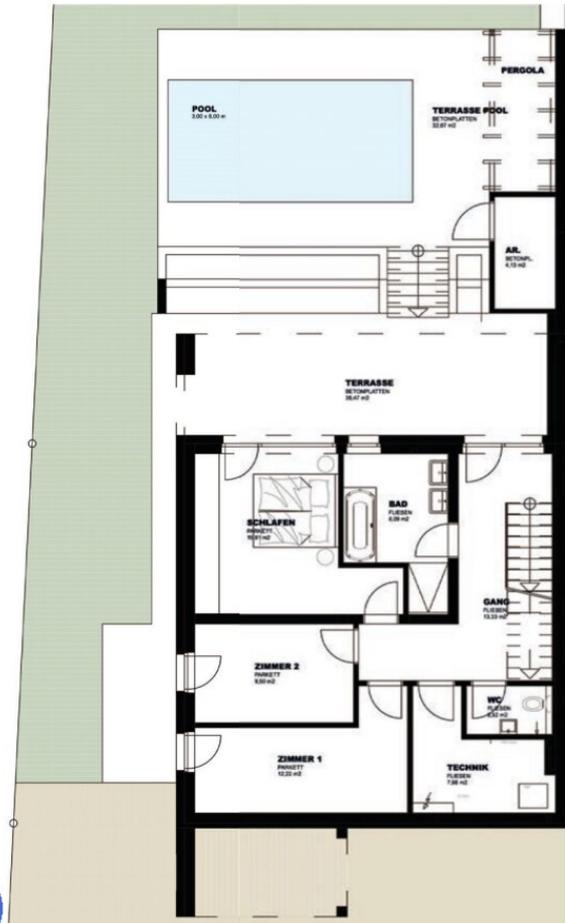


# GRUNDRISS - HAUS 1 - TOP 1

## Panorama Etage



## Garten Etage



## Objektbeschreibung

In der wohnlichen, lebenswerten Gemeinde Schlüßlberg im Bezirk Grieskirchen befinden sich in erstklassiger Hanglage drei hochwertig ausgestattete Doppelhäuser, die bereit zum Kauf stehen. Hereinspaziert ins neue Traumzu Hause mit Aussicht pur. Steht man auf einer der großzügigen Terrassen, so wird man vom Sonnenaufgang bis zum Sonnenuntergang mit einem Ausblick über das sanfte, grüne Hügelland des Trattnachtals belohnt. Und so viel steht fest, in den warmen Sommermonaten kommt richtig mediterranes Feeling auf.

Die drei Doppelhäuser befinden sich auf einer Anhöhe in ruhiger Siedlungslage im Ortsteil Fischleithen. Für die Errichtung der exklusiven Villen kamen ausschließlich hochwertige Materialien zum Einsatz. So überzeugen die Wohneinheiten, welche jeweils auf 2 Wohnebenen aufgeteilt sind, mit bis zu 120m<sup>2</sup> Wohnfläche. 5 Zimmer je Haushälfte bieten Platz für die ganze Familie. Badezimmer und WC sind mit einer hochwertigen Sanitärausstattung ausgeführt. Ein Highlight ist zudem das Lichtkonzept, welches sich durch alle Häuser zieht. Hervorzuheben ist auch, dass der große offene Wohnküchenbereich eine eigene Ebene bildet. Das heißt Schlaf- und Kinderzimmer sind etwas abgetrennt. Dieses durchdachte Planungskonzept bildet die Grundlage für maximale Privatsphäre, auch wenn Besuch im Haus ist

Herzstück der Villen sind die großen Wohnbereiche mit Panoramabalkon und auf jeden Fall auch die geräumigen Gärten mit Swimmingpool. Durch die Farbwahl im Außenbereich lässt sich hier im Handumdrehen eine Urlaubsoase im Eigenheim mit mediterranem Flair gestalten. Der Bereich rund um den Pool und die Gartenterrasse befinden sich zudem in bezugsfertigem Zustand, was Ihnen für Ihre individuelle Gestaltung viel flexiblen Handlungsspielraum gewährleistet.

Auch der Zufahrtbereich der einzelnen Villen wurde einladend gestaltet und begrünt. Praktisch wie auch geräumig findet ein Fahrzeug Platz in der hauseigenen Garage oder direkt am Parkplatz vor dem Haus Platz.

Zusammengefasst handelt es sich hier um ein Zuhause zum Verlieben, mit viel Privatsphäre und noch mehr Sonnenblick.

### Höhepunkte:

- Neubau 3 Zweifamilienhäuser
- 6 Doppelhaushälften - nur mehr 2 verfügbar

- Eigengarten mit Swimmingpool
- Ruhige Hanglage
- Hochwertige Bauausstattung
- Exzellente infrastrukturelle Anbindung
- Niederenergiebauweise
- Garage und Außenparkplätze

## **Höhepunkte:**

- 122,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 205,94 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 525,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Neubau
- Traumhafter Ausblick
- Eigengarten mit Swimmingpool
- Ruhige Hanglage

- Hochwertige Bauausstattung
- Exzellente infrastrukturelle Anbindung
- Niederenergiebauweise
- Garage und Außenparkplätze
- inkl. Lampen und Leuchten
- exkl. Pooltechnik
- exkl. Terrassenplatten

Das Pool sowie die Terrassenplatten können gegen einen Aufpreis von € 30.000 fertiggestellt werden.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Krankenhaus <2.500m  
Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m

Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap