

**AKTIONSPREIS FÜR DIE ERSTEN BEIDEN VERKÄUFE:  
Ziegemassiv-Doppelhaushälften mit modernster  
Ausstattung in traumhafter Lage**



**Objektnummer: 8164/1876**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2763 Pernitz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	92,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,44
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

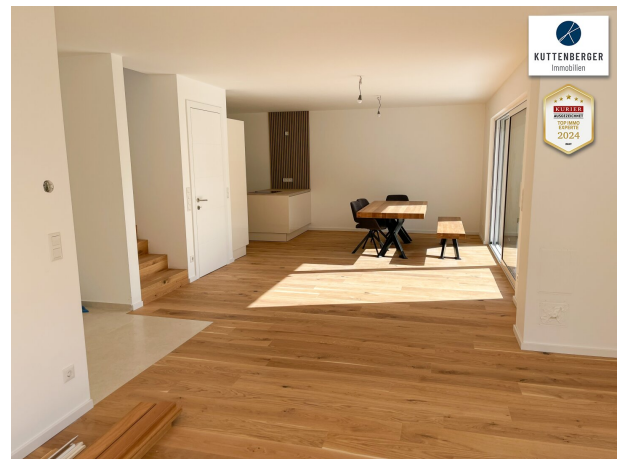
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

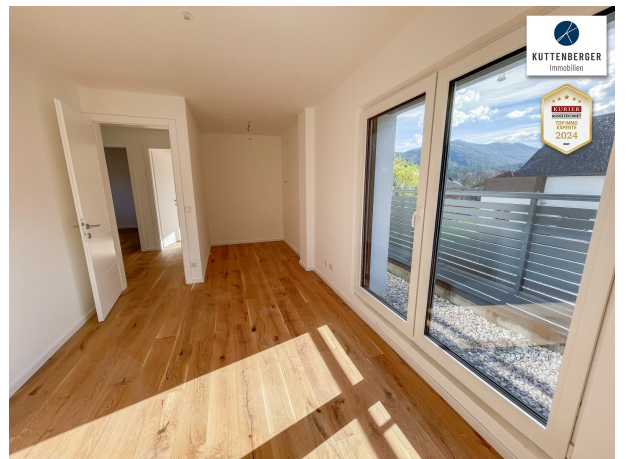
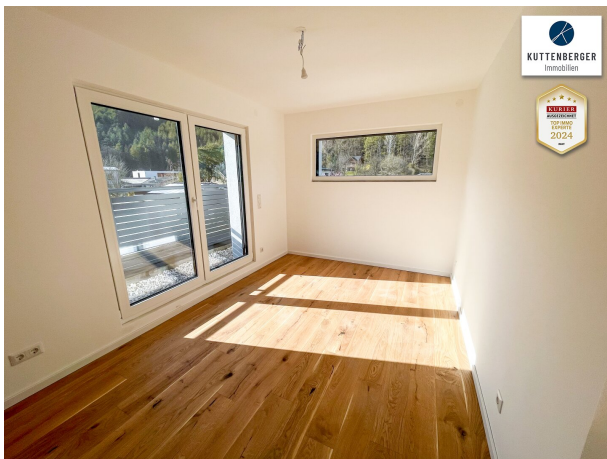


**Birgit Krampfl**

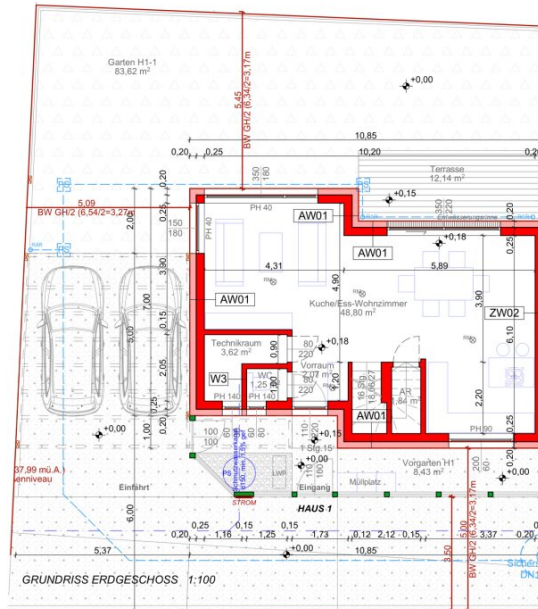
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems







LEGENDE



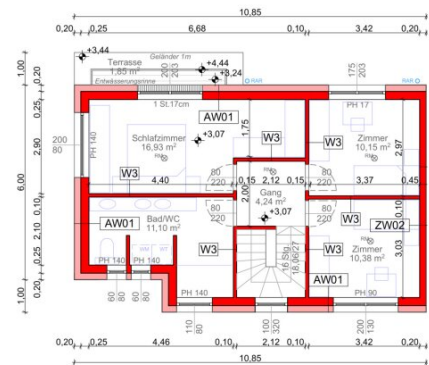
Typ: PLAN  
 Projektname: Toni Wagner Gasse 7/Haus 1, 2763 PERNITZ



NUTZFLÄCHE

ERDGESCHOSS	
Vorraum	2,07 m²
WC	1,55 m²
Technikraum	3,62 m²
Akt	1,84 m²
Küche-Ess-Wohnzimmer	48,80 m²
Gesamt EG	57,88 m²
Terrasse	12,14 m²
OBERGESCHOSS	
Gang	4,24 m²
Bad/WC	11,10 m²
Zimmer 1	10,38 m²
Zimmer 2	10,15 m²
Schlafzimmer	16,83 m²
Gesamt OG	52,60 m²
Terrasse	1,85 m²
Gesamtnutzfläche	110,38 m²
Gesamt Terrasse	13,99 m²
Garten	83,62 m²
Vorgarten	8,43 m²

LAGEPLAN 1:1000



GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1:100

Planinhalt: EG, OG, Lageplan  
 Maßstab: 1:100, 1:1000  
 Datum: 20.10.2022

## Objektbeschreibung

**+++ AKTION: SONDERPREIS FÜR DIE ERSTEN BEIDEN VERKÄUFE! +++**

Tauchen Sie ein in das perfekte Zusammenspiel von modernem Design, gehobener Ausstattung und erstklassiger Lage. Diese einladende Doppelhaushälfte bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen!

### **Alle Vorteile auf einen Blick:**

- Ziegelmassivbauweise
- Kaminschacht und Schornstein
- Hochwertige Alu-Hebeschiebetüren
- Großzügige Fensterfronten
- Moderne Walk-In-Dusche
- Vorbereitungen für PV-Anlage und E-Ladestation
- Türschloss mit Fingerabdruckerkennung
- Traumhafter Ausblick
- Persönliche Gestaltungsmöglichkeit bei belagsfertiger Variante

## Ihr Traumhaus in Pernitz

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. **110 Quadratmetern** bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen. Die **4 Zimmer** ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche, sodass Sie Ihren persönlichen Lebensstil optimal verwirklichen können.

Bei dieser Doppelhaushälfte haben Sie die Wahl: Entscheiden Sie sich für eine belagsfertige Variante und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen - oder lassen Sie sich von uns die Schlüssel zu Ihrem fertig eingerichteten Traumhaus überreichen. Der Kaufpreis für die schlüsselfertige Version liegt bei **390.000€**

Zusätzlich besteht die Option, einen Pool und einen Carport zu integrieren, um Ihren Wohnkomfort noch weiter zu steigern.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf zukunftsweisende Technologien gelegt: Das Haus ist bereits mit Vorbereitungen für eine PV-Anlage ausgestattet, sodass Sie aktiv zur nachhaltigen Energiegewinnung beitragen können. Die vorhandene Möglichkeit zur Installation einer E-Ladestation ermöglicht Ihnen zudem den umweltfreundlichen Betrieb Ihres Elektrofahrzeugs direkt vor der Haustür.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist das hochmoderne Türschloss mit Fingerabdruckererkennung, das Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort bietet. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen und bieten gleichzeitig einen atemberaubenden Blick in Ihren eigenen Garten.

Im Inneren erwartet Sie ein Badezimmer, das keine Wünsche offen lässt: Genießen Sie entspannende Momente in der großzügigen Dusche oder lassen Sie sich in der einladenden Badewanne von Ihrem Alltag erholen.

Der ca. **84 Quadratmeter große Garten** lädt dazu ein, die Natur zu genießen und Ihren grünen Daumen zu entfalten. Hier finden Sie Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden oder für die Anlage eines eigenen Nutzgartens.



Für wohlige Wärme im gesamten Haus sorgt eine effiziente Fußbodenheizung, unterstützt von einer modernen Luftwärmepumpe. So können Sie sich zu jeder Jahreszeit auf ein behagliches Raumklima freuen, ohne dabei Ihre Energiekosten aus den Augen zu verlieren.

### **Zur Lage:**

Pernitz, eingebettet in die malerische Landschaft Niederösterreichs, besticht durch seine einzigartige Kombination aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Als begehrter Wohnort bietet Pernitz seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Gemeinde besticht nicht nur durch ihre atemberaubende Naturkulisse mit weitläufigen Wäldern und sanften Hügeln, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Nähe zu größeren Städten wie Wien und Wiener Neustadt. Somit genießen Sie hier die Vorzüge des ländlichen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Alltags verzichten zu müssen.

Pernitz bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber, Wanderer und Outdoor-Enthusiasten. Zahlreiche Wander- und Radwege laden dazu ein, die Umgebung zu erkunden und die Schönheit der Region zu genießen. Darüber hinaus finden sich in der näheren Umgebung zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung, sodass sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können. Zusätzlich bieten diverse Vereine und Veranstaltungen ein reges Gemeinschaftsleben und ermöglichen es den Bewohnern, sich aktiv einzubringen und neue Kontakte zu knüpfen.

Ob als Ort zum Leben, Arbeiten oder Entspannen - Pernitz überzeugt durch seine Vielseitigkeit und seinen unverwechselbaren Charme. Entdecken Sie jetzt die Vorzüge dieses liebenswerten Wohnortes und finden Sie Ihr neues Zuhause inmitten dieser idyllischen Gemeinde!

### **Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

### **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich &**

**kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at) einen **möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie** ermitteln!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap