

**Living Garden - Idyllische Natur trifft auf moderne  
Architektur direkt am Wasser!**



Living Garden

**Objektnummer: 7996/173**

**Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3151 Ochsenburg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	428.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

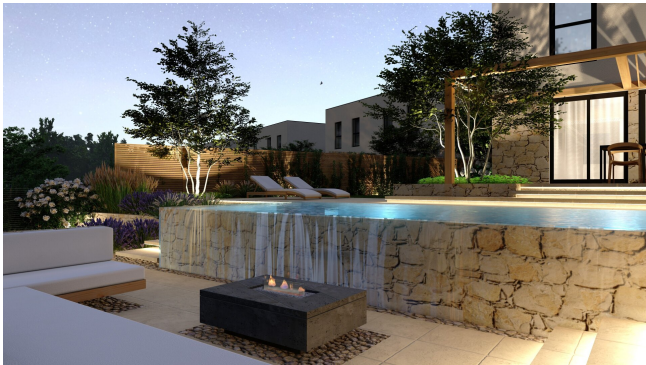


**Denise Wareka**

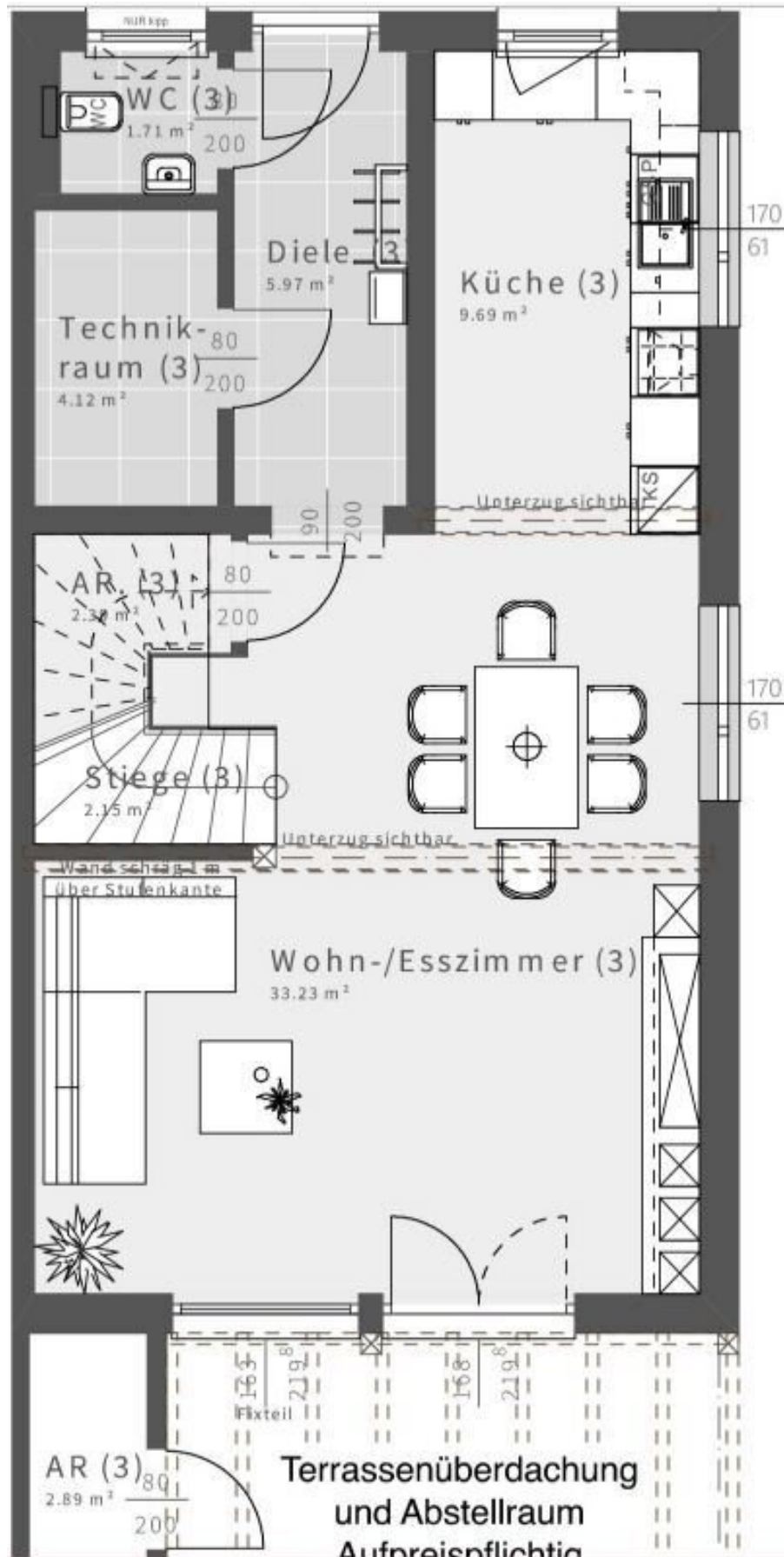
Warestone Immobilien GmbH  
Bahnstraße 59  
2345 Brunn am Gebirge

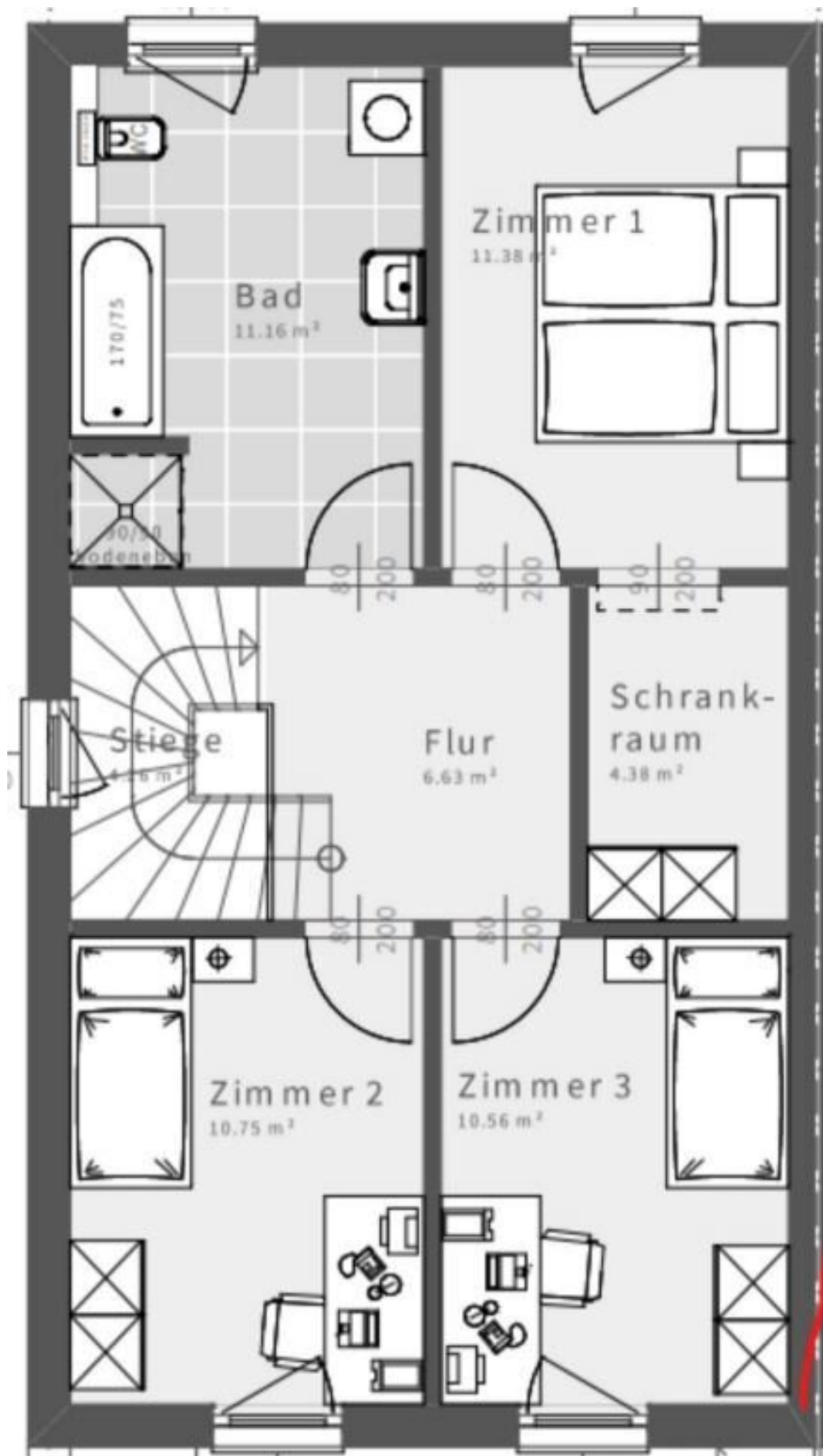
T +43 664 11 81 889











# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung & Ausstattung

Die gut durchdachte Architektur schafft eine Kombination aus Eleganz, Funktionalität und Wohnkomfort unter Ausstattung moderner Technologie inmitten herrlicher Natur.

Die ca. 118 m<sup>2</sup> große Doppelhaushälfte erstreckt sich mit seinen 4,5 Zimmern über 2 Ebenen und liegt auf dem ca. 478 m<sup>2</sup> großen Eigengrund. Neben der idyllischen Terrasse und dem herrlichen Garten, ist die direkte Lage am Wasser das absolute Highlight dieser Immobilie.

Nun zum Grundriss Ihrer Wohnfläche:

Auf der ersten Ebene befindet sich neben dem geräumigen Vorraum der schöne Wohnbereich mit Zugang zur vorgelagerten Terrasse, die separate Wohnküche mit Essbereich, der Technikraum, ein (Gäste-) Wc, sowie ein Abstellraum unter dem Stiegenaufgang. Die eleganten Glasflächen sorgen nicht nur für ein lichtdurchflutetes Wohlgefühl, sondern bieten auch einen wunderbaren Blick in den traumhaften Garten.

Wie schon auf der ersten Ebene, erstrahlen die Räumlichkeiten auf der zweiten Etage ebenfalls hell durch viel Tageslicht. Über den Flur gelangt man hier zentral begehbar zu allen Räumen. Das Schlafzimmer punktet mit seinem praktischen begehbaren Schrankraum und bietet zusätzlichen Stauraum. Neben zwei weiteren Zimmern, die als Kinderzimmer, oder auch als Büro oder Anderes genutzt werden können, steht Ihnen Ihnen weiters ein geräumiges Badezimmer mit Wc, Dusche, Badewanne und Fenster zur optimalen Lüftung zur Verfügung.

Ihr neues Eigenheim erzielt beste Energiewerte durch 3-fach verglaste Fenster, Luft-Wasser-Wärmepumpe und ökologischer Holzriegelbauweise. Die Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage ist ebenfalls inkludiert.

**! Wir bieten ebenfalls mehrere Varianten des Mietkaufes an !**

## Information

Sonderwünsche, Ausstattung und Änderungen innerhalb der Wohneinheiten können je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt werden.

In diesem Projekt stehen noch weitere Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Alle Einheiten können sowohl belagsfertig, als auch schlüsselfertig erworben werden. Der ausgeschriebene Kaufpreis bezieht sich auf die Ausbaustufe "belagsfertig".



Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

## **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://warestone-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://warestone-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <7.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap