

**Ihr persönliches Traumhaus mit 400m<sup>2</sup> Eigengrund direkt  
am Waldrand gelegen.**



**Objektnummer: 6352/1847**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien



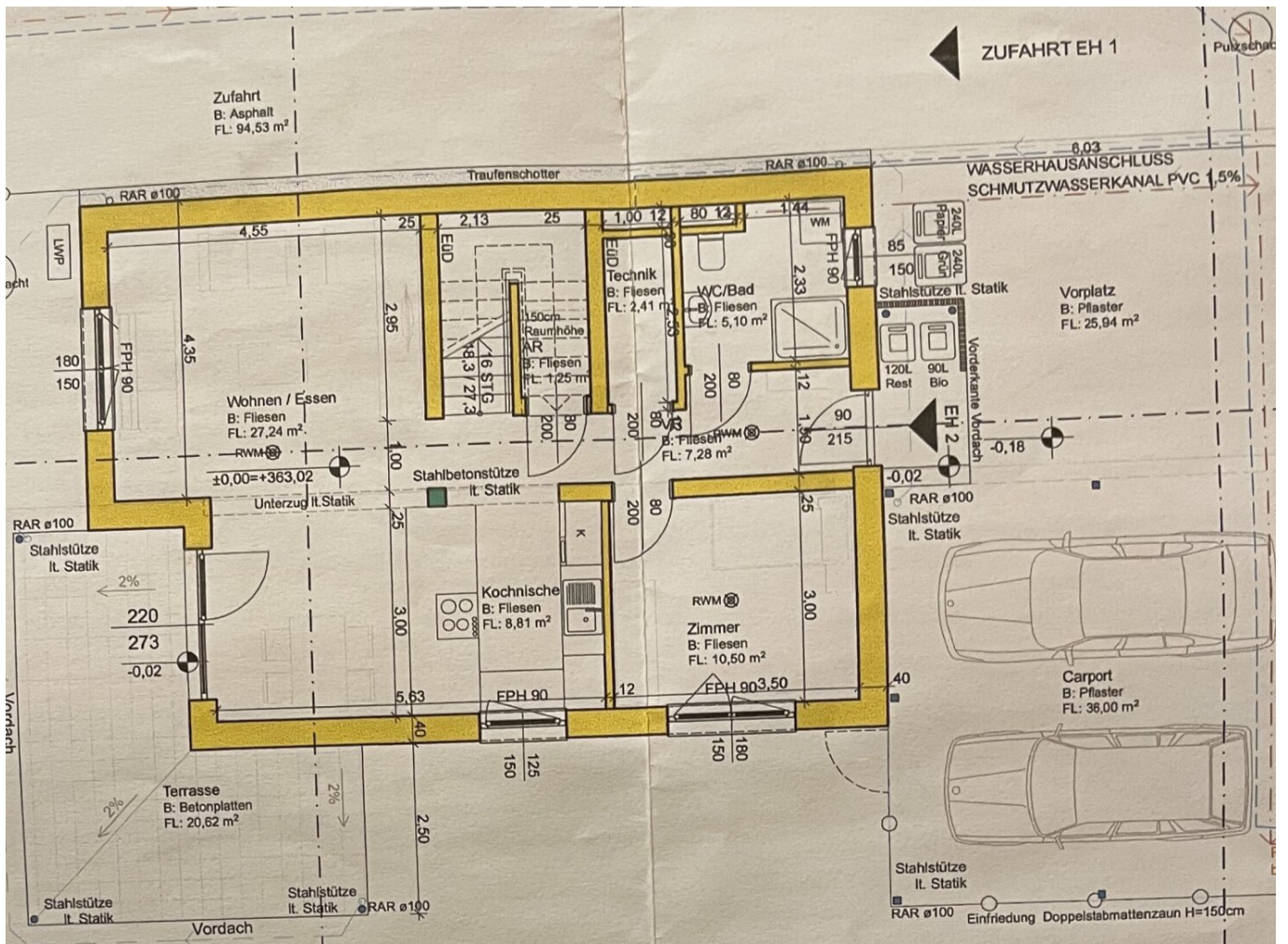




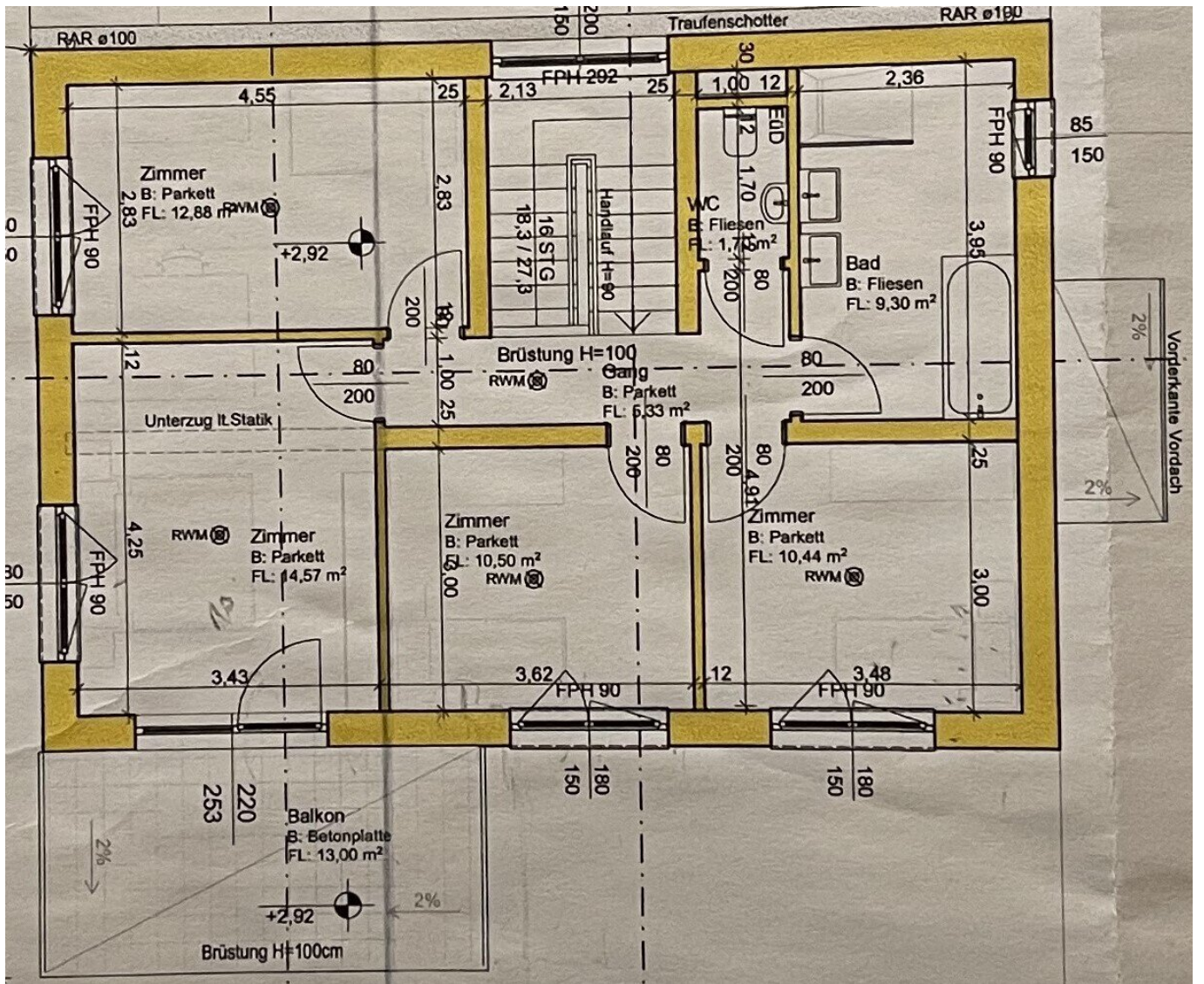
















## Objektbeschreibung

Das exklusive Wohnbauprojekt bestehend aus zwei Baukörper befindet sich in in idyllischer Grünruhelage und verbindet elegantes Design mit modernem Komfort. Direkt am idyllischen Waldrand gelegen sorgt dieses Schmuckstück auf Anhieb für Begeisterung - Erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau und ergreifen Sie die einmalige Chance und vollenden den letzten Feinschliff bis hin zur schlüsselfertigen Ausführung nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen.

### Infos zum Objekt:

Die äußerst effiziente Wohnimmobilie verfügt aufgrund der qualitativen Massivbauweise gemeinsam mit dem neuesten Stand der Technik über einen besonders niedrigen Energiewert und sorgt somit für minimale Erhaltungs- und Betriebskosten. Die Wohnnutzfläche von ca. 131m<sup>2</sup> (gewichtete 145m<sup>2</sup>) bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz und Stauraum für Ihr Familienleben, sondern auch eine warme und einladende Atmosphäre. Mit gesamt 6 Zimmern und zwei Bädern verfügt die Immobilie über genügend Raum um Ihren individuellen Gestaltungsmöglichkeiten freien Lauf zu lassen. Für erholsame Stunden im Freien bietet die Gartenoase und uneinsichtige Terrasse mit Süd-/ Ostausrichtung den perfekten Ort - Hier können Sie reichlich Sonne tanken und das Leben in vollen Zügen genießen. Das angrenzende Carport bietet Ihnen zudem einen geschützten Stellplatz für zwei Fahrzeuge.

### Flächenaufstellung:

- > Erdgeschoss: 65,50m<sup>2</sup>
- > Obergeschoss: 65,77m<sup>2</sup>
- > Überdachte Terrasse: 20,62m<sup>2</sup>
- > Balkon (Süd/West): 13m<sup>2</sup>
- > Doppelcarport: 36,00m<sup>2</sup>
- > Asphaltierter Vorplatz: 25,94m<sup>2</sup>

### Kostenaufstellung:

Kaufpreis schlüsselfertige Ausführung: € 475.000, -



Kaufpreis belagsfertige Ausführung: € 445.000, -

### **Lagebeschreibung:**

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ebenfalls bemerkenswert. Inmitten einer ruhigen und idyllischen Umgebung, direkt neben dem Föhrenwald, können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und profitieren dennoch zugleich von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Lidl, Banken und Apotheken sind bequem in wenigen Minuten mit dem Auto oder fußläufig zu erreichen. Neunkirchen ist auch für seine vielfältige Kultur- und Kunstszene bekannt, mit regelmäßigen Veranstaltungen und Ausstellungen. Darüber hinaus bietet die Stadt eine breite Palette an Freizeitaktivitäten, von Sporteinrichtungen bis hin zu gemütlichen Cafés und

Restaurants. Die freundliche Atmosphäre und die herzliche Gastfreundschaft der Einwohner machen

Neunkirchen zu einem Ort, an dem man sich sofort Willkommen fühlt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieser herausragenden Immobilie überzeugen. Für eine unverbindliche Besichtigung und weitere Informationen kontaktieren Sie mich gerne jederzeit unter **0677 61510881**.

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Visualisierungen als Beispiel. Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap