

**Neues Haus - Neues Glück! Top Erstbezug mit Garage,  
Garten und Dachterrasse.**



**Objektnummer: 6352/1846**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	138,72 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

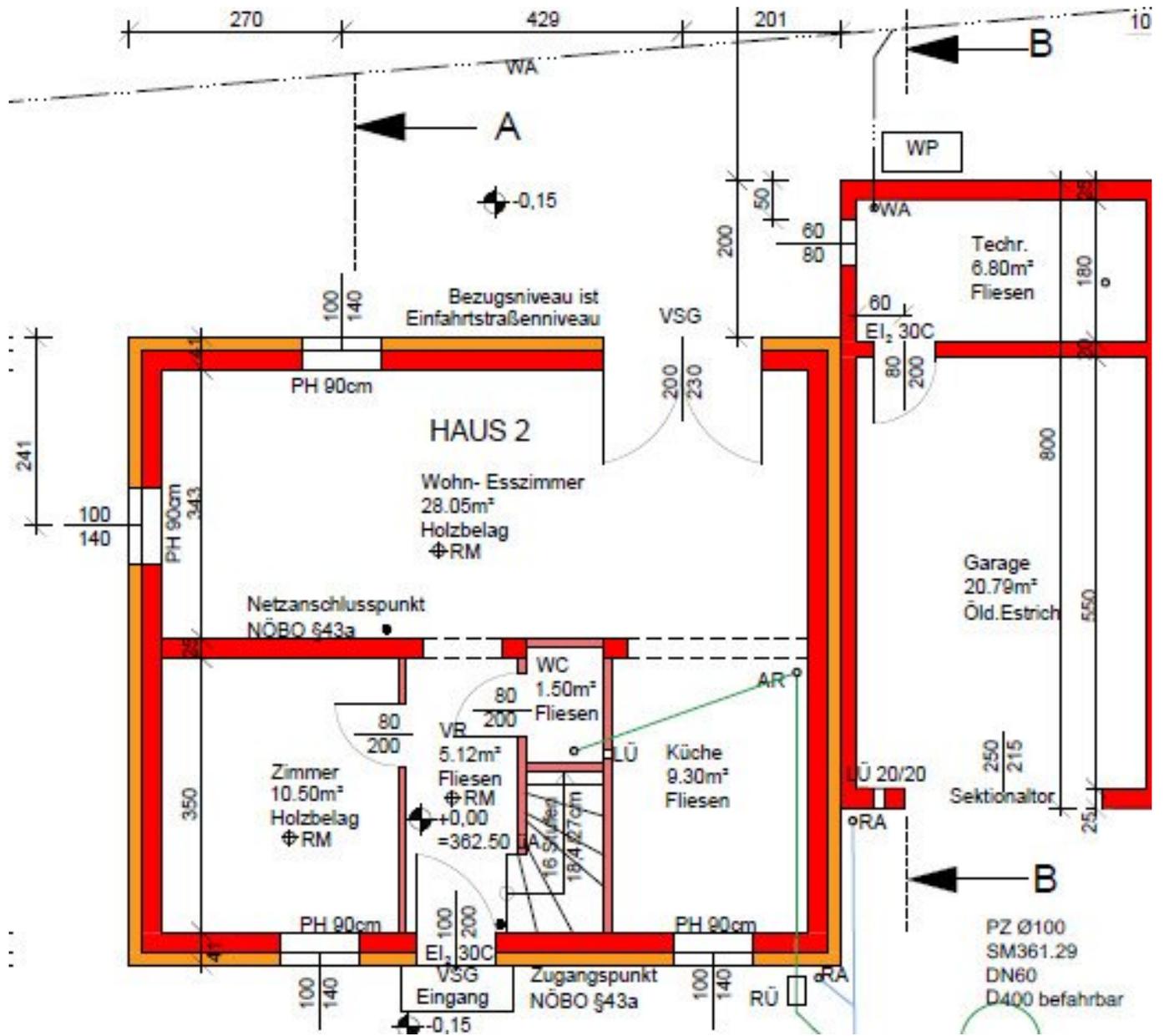
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

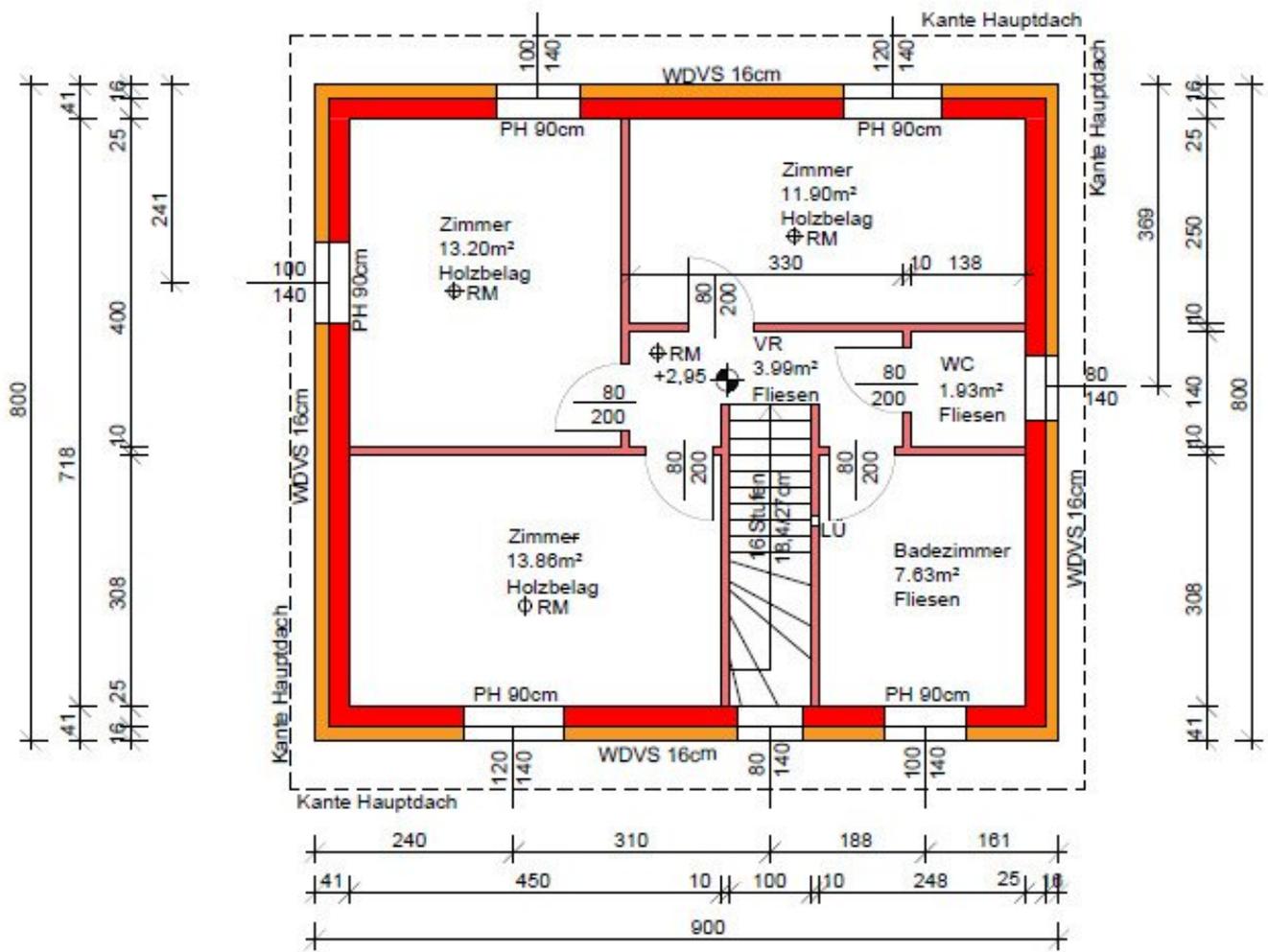
T +43 664 1854265  
H +4367761616848





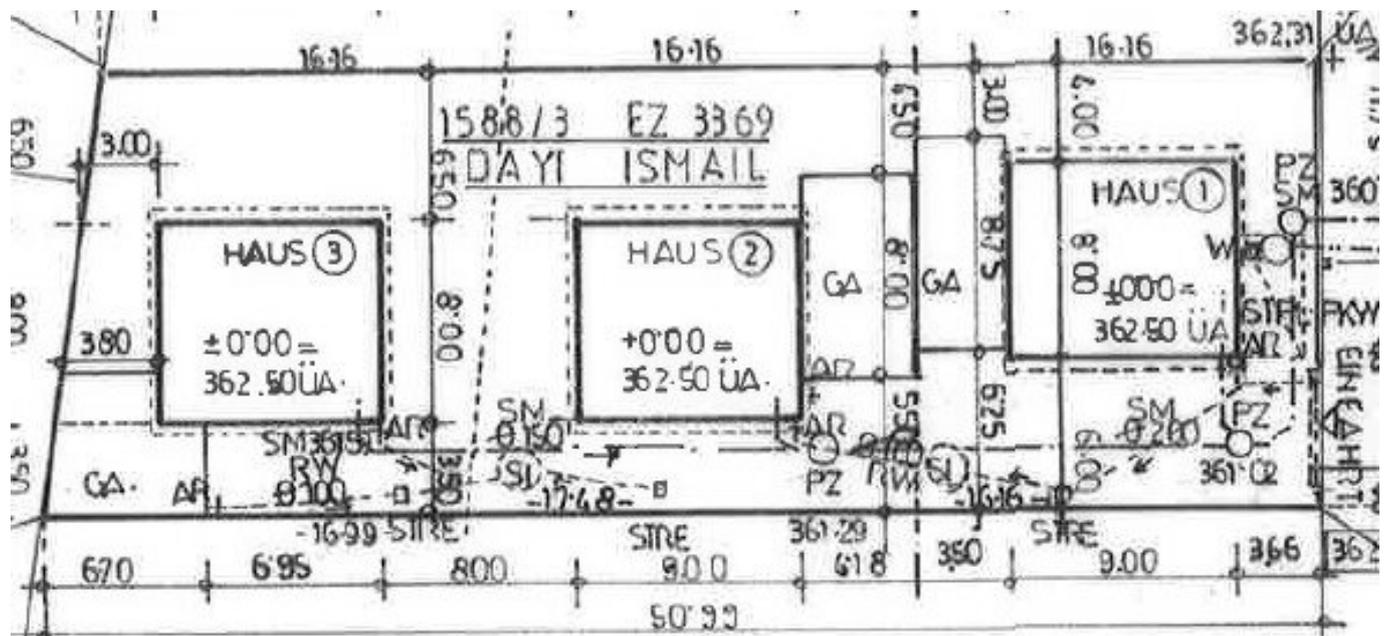






**Obergeschoss  
(Haus 1+2)**





## Objektbeschreibung

**Direkt am Waldrand gelegen präsentiert sich diese wundervolle Immobilie mit all Ihren zahlreichen Vorzügen...**

Mit einer Nutzfläche von gesamt 106,98m<sup>2</sup> (gewichtet 124m<sup>2</sup>), fünf Zimmern und zusätzlicher ca. 28m<sup>2</sup> Dachterrasse bietet das Neubauhaus ausreichend Platz zum Entfalten und Wohlfühlen. Ergreifen Sie die Chance und lassen Ihr neues zu Hause nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen fertigstellen. Ein besonderes Highlight ist der idyllische Eigengarten mit Terrasse und Garagenzugang, welcher zu gemütlichen Grillabenden und entspannten Stunden im Freien einlädt. Die freundlichen und lichtdurchströmten Wohnräume schaffen eine besonders wohltuende Atmosphäre um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Zusätzlich verfügt das moderne Eigenheim über eine großzügige Garage (21m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Technikraum (7m<sup>2</sup>), welche für ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum sorgt. Der einmalige Standort Ihres neuen zu Hauses ist einfach unschlagbar - Direkt am Waldrand gelegen genießen Sie eine naturnahe Umgebung und können ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren unternehmen - Die traumhafte Ruhe und die frische Luft werden Sie definitiv auf Anhieb begeistern!

### **Highlights auf einen Blick:**

- + Moderne Luftwärmepumpe und Ziegel Massivbauweise
- + Vier getrennte Schlafräume, Badezimmer und zwei Toiletten
- + Traumhafte ca. 28m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Fernblick
- + 139m<sup>2</sup> Garten mit Terrasse, Zugang zur Garage und Technikraum
- + 54m<sup>2</sup> im Erdgeschoss + 53 m<sup>2</sup> im Obergeschoss
- + Fliegengitter und elektrische Außenjalousien in anthrazit
- + Tageslichtdurchflutete Wohn-/ und Schlafräume
- + 306m<sup>2</sup> Eigengrund in begehrter Wohnsiedlung

### **Lagebeschreibung:**

Neunkirchen, eine charmante Stadt in Niederösterreich, hat einiges zu bieten. Mit ihrer malerischen Lage am Fuße der Alpen und ihrer reichen Geschichte ist sie ein attraktives Reiseziel für Besucher aus aller Welt. Die Stadt besticht durch ihre idyllische Landschaft, die zum Wandern, Radfahren und Erkunden einlädt. 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. Entdecken Sie die Vorteile dieser bezaubernden Stadt und lassen Sie sich von ihrem einzigartigen Charme verzaubern!

### **Kosten im Überblick:**

Kaufpreis schlüsselfertig: € 385.000, -

Kaufpreis belagsfertig: € 365.000, -

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieser herausragenden Immobilie überzeugen.**

Für eine unverbindliche Besichtigung und weitere Informationen kontaktieren Sie gerne jederzeit folgende Telefonnummer: **0677 61510881**.

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.

## **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