

## Exklusiver Neubau in Naarn: "Sonnige Doppelhaushälfte in bester Ruhelage"



**Objektnummer: 5576/3190**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4331 Naarn
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Aichberger**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +436642407500

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





WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT WIEN  
WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT WIEN  
WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT WIEN  
WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT WIEN

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 337 m<sup>2</sup> alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Zuhause wünschen. Mit ihrer optimalen südlichen Ausrichtung, einer großzügigen Terrasse und einem gepflegten Garten ist diese Immobilie der ideale Rückzugsort für Familien und Paare, die Wert auf Qualität und eine ruhige Umgebung legen.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 120 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 337 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 Zimmer, inklusive großzügigem Wohn-Essbereich
- **Terrasse:** Überdachte Terrasse mit ca. 22 m<sup>2</sup>, ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Garten:** Gartenfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, inklusive genügend Platz für Gartenhütte, und Pool
- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion, Fußbodenheizung, PV-Anlage vorbereitet
- **Fenster:** 3-fach-verglaste Fenster mit Rollläden
- **Baujahr:** 2023

### Ausstattung:

Das Erdgeschoss dieser Doppelhaushälfte bietet einen großzügigen Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten – perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Treffen. Ein Technikraum sowie ein separates WC ergänzen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafräume und ein modernes

Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Badewanne.

**Besonderheiten:**

- Sonnige Süd-Ausrichtung für viel Tageslicht
- Ruhige, familienfreundliche Lage mit wunderschönem Ausblick
- Moderne, energieeffiziente Ausstattung inklusive Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- noch genügend Platz für ein Praktisches Doppelcarport, oder eine Doppelgarage

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap