

**Ihr neues Zuhause mit Komfort - Erstbezug einer
modernen Neubauwohnung (Top 7)**



Objektnummer: 5576/3207

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3353 Seitenstetten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64

Ihr Ansprechpartner



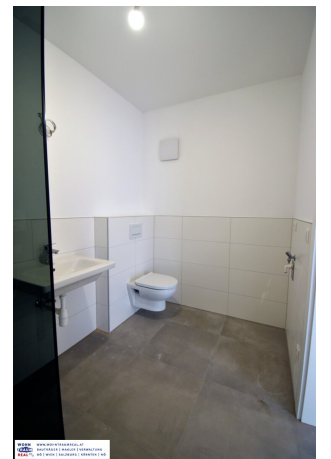
Jakob Hammer

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

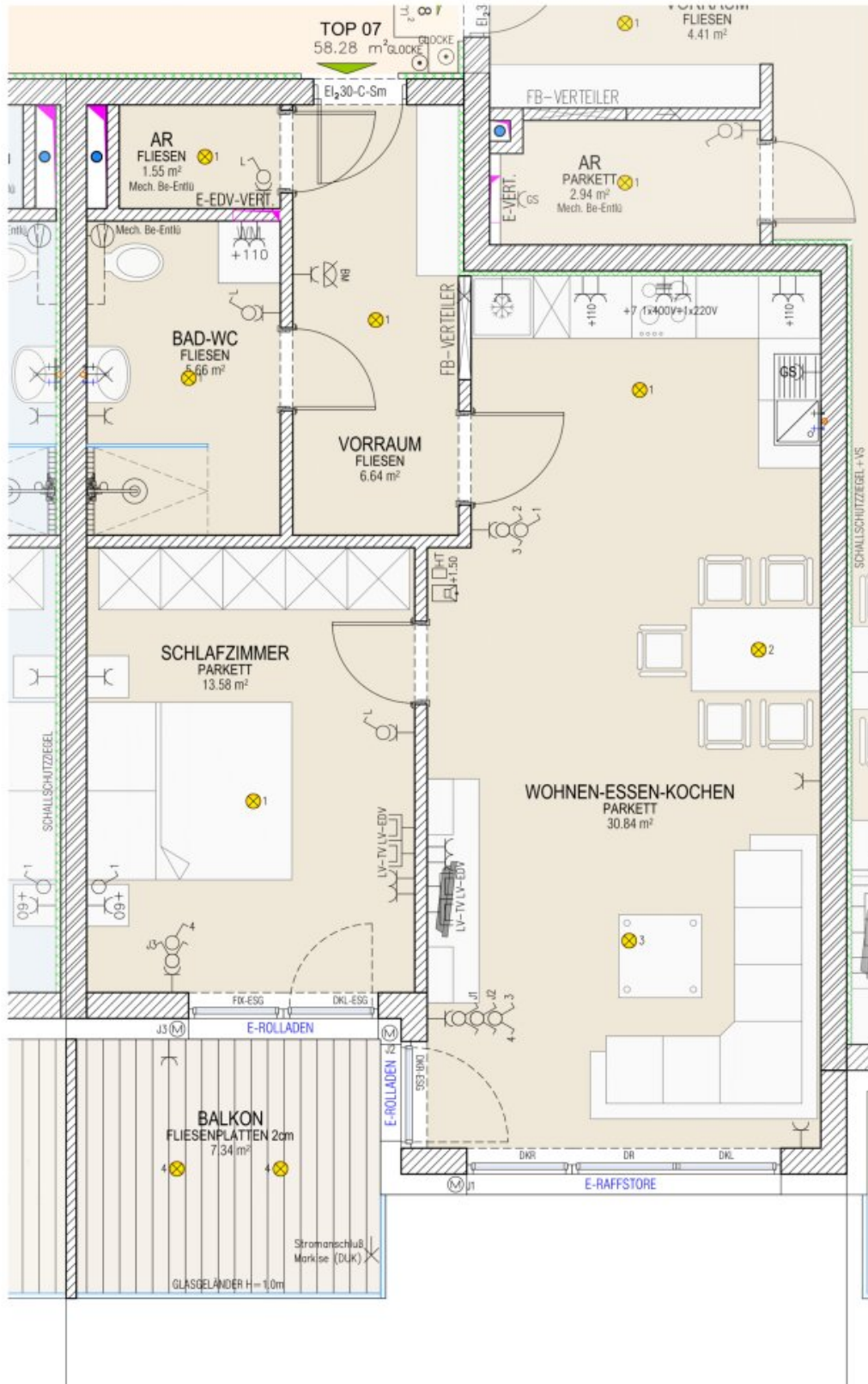
T +43 660 444 7272

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









Objektbeschreibung

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: **58,28 m²** – perfekt für Paare oder Singles
- mitten **im Zentrum** von Seitenstetten
- Sonniger **Balkon** (ca. **7,34 m²**) für entspannte Stunden im Freien
- 2 Zimmer, darunter ein heller, großzügiger Wohnbereich
- Modernes Badezimmer mit **Dusche, hochwertigen Fliesen und Sanitärausstattung**
- Fußbodenheizung für wohlige Wärme und maximalen Komfort
- **Abstellraum/Speis** und **Kellerersatzraum** sorgen für ausreichend Stauraum
- **Personenaufzug** für barrierefreies Wohnen
- **Fernwärme** als umweltfreundliche Energiequelle
- Sonnenschutz mit **elektrischen Rollläden** und **Raffstore**
- **Stockbündige** Innentüren mit Überhöhung **2,25m**
- **PKW-Stellplatz** inklusive

Moderne Ausstattung und nachhaltige Bauweise:

Das in **Massivbauweise** errichtete Gebäude erfüllt höchste bauliche Standards und ist dank hoher **Energieeffizienz** (HWB: B 27 kWh/m²a, fGEE: A+ 0,64) zukunftsorientiert und nachhaltig. Die hochwertige Kombination aus **Fliesen und Parkettböden** unterstreicht das elegante und moderne Ambiente.

Komfort und Funktionalität in jeder Ecke:

Neben dem stilvollen Design bietet die Wohnung alles, was das Herz begehrt. Die offene Raumgestaltung lädt zum Verweilen ein und schafft durch die großzügigen Fensterflächen eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Der **Balkon** ist der perfekte Rückzugsort, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Die **bodengleiche Dusche** im Badezimmer und der Einsatz moderner Armaturen bieten einen Hauch von Luxus im Alltag.

Ideale Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Für Pendler ideal gelegen: In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn A1, die Ihnen eine schnelle Anbindung nach Wien oder Linz ermöglicht. Auch die Nähe zu **Freizeitmöglichkeiten** wie Wander- und Radwege sowie Fitnessstudios machen Seitenstetten zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

Überzeugen Sie sich selbst:

Diese Wohnung ist bezugsbereit und wartet nur auf Ihren Einzug. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie modernes, komfortables Wohnen in Seitenstetten aussehen kann. Hier vereinen sich idyllisches Landleben und moderne Wohnansprüche – perfekt für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <2.000m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap