

## **Gartenmaisonette mit Panoramablick – Wohnen in der Natur**



**Objektnummer: 90000000031**

**Eine Immobilie von FLAIR BAUTRÄGER GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8685 Steinhaus am Semmering
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Garten:</b>	146,70 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68

## Ihr Ansprechpartner



### FLAIR Bauträger

FLAIR BAUTRÄGER GmbH  
Altwirthgasse 5  
1230 Wien

T +43 1 662 73 72

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

















## Objektbeschreibung

Diese charmante Gartenmaisonette bietet auf 2 Ebenen den Komfort, den Sie sich für Ihr Zuhause oder Ihre Ferienwohnung wünschen. Mit durchdachtem Grundriss, zwei großzügigen Badezimmern, einem offenen Wohnküchenbereich und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten, lässt sich Ihre neue Wohnung ganz nach Ihren Wünschen anpassen.

Ein besonderes Highlight: Die großzügige Terrasse mit Holzdeck, die sich zum Garten hin öffnet und Ihnen einen erhöhten Ausblick Richtung Süden bietet. So genießen Sie nicht nur die Ganztagssonne, sondern auch eine wunderschöne Panorama-Aussicht auf die umliegende Natur. Je nach Lage bietet der Garten zwischen 150 m<sup>2</sup> und 345 m<sup>2</sup> (bei der Eckwohnung) ausreichend Platz für Ihre persönliche Wohlfühloase.

### Ausstattung

- 2 Ebenen (Neubauzustand)
- 2 Badezimmer mit WC und Dusche
- Terrasse (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Garten (je nach Lage ca. 150 m<sup>2</sup> bis 345 m<sup>2</sup>)
- Fußbodenheizung (Pelletheizung)
- Niedrigenergiehaus
- Parkett
- Italienisches Feinsteinzeug
- Parkplatz (möglich)
- Personenaufzug

- Fahrradraum
  
- Kinderspielplatz

Ob für Sie selbst, als Zweit- oder Hauptwohnsitz, als Ferienwohnung oder als Anleger für touristische und/oder Langzeitvermietung.

Spannend für Anleger: langfristige & touristische Vermietung gestattet.

**Interessiert?** Dann schicken Sie uns jetzt eine Anfrage – wir helfen Ihnen gerne mit weiteren Informationen oder einem individuellen Besichtigungstermin vor Ort!

Provisionsfrei, direkt von FLAIR Bauträger! **Tel.: 01/662 73 72**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap