

## **Panoramablick inklusive – Ihr neues Zuhause im Dachgeschoß**



**Objektnummer: 900000000032**

**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>	78,14 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 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.





**TIME OUT mit FLAIR**  
*Auszeit am Semmering*

8685 Steinhaus am Semmering



Alle Infos:  
wohnen@flair.at  
Tel. 01/662 73 72  
flair-timeout.at

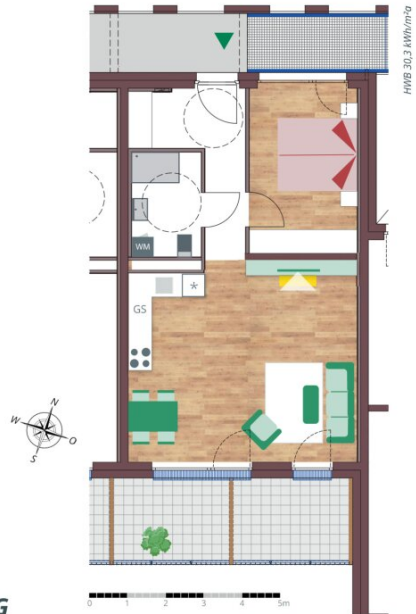
**TYP B**

**„onefloor“ Studios mit Terrasse**  
(anhand von Top 12)

**rund 55m<sup>2</sup>**  
**2 Zimmer**

ca. 12 m<sup>2</sup> Balkon

**gew. Gesamtnutzfläche ca. 60m<sup>2</sup>**



**1. OG**

## Objektbeschreibung

Erleben Sie das besondere Flair dieser hochwertigen ausgestatteten Dachgeschoßwohnung auf zwei Ebenen, die Ihnen Komfort und Flexibilität zugleich bietet. Mit einem durchdachten Grundriss, zwei großzügigen Badezimmern, einem offenen Wohnküchenbereich und der Möglichkeit, die Raumaufteilung individuell anzupassen, wird diese Wohnung zu einem perfekten Rückzugsort – ganz nach Ihren Vorstellungen.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die große Terrasse mit Holzdeck, die sich nach Süden öffnet. Genießen Sie von hier aus nicht nur die Ganztagessonne, sondern auch einen spektakulären Panorama-Ausblick auf die umliegende Natur. Der erhöhte Ausblick garantiert Ihnen freie Sicht und eine besonders ruhige Atmosphäre – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Spannend für Anleger: langfristige & touristische Vermietung gestattet.

### Ausstattung

- 2 Ebenen (Neubauzustand)
- 2 Badezimmer mit WC und Dusche
- Terrasse (ca. 14 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.

**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