

**AKTIONSPREIS FÜR DIE ERSTEN BEIDEN VERKÄUFE:
Ziegemassiv-Doppelhaushälften mit modernster
Ausstattung in traumhafter Lage**



Garten

Objektnummer: 8164/2200

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2763 Pernitz
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,38 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	86,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

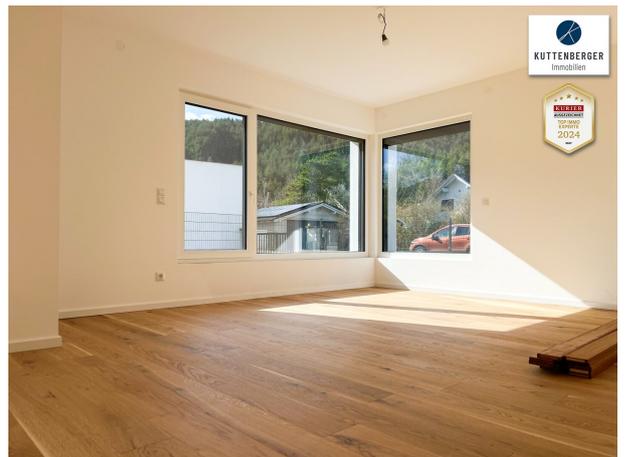


Birgit Krampfl

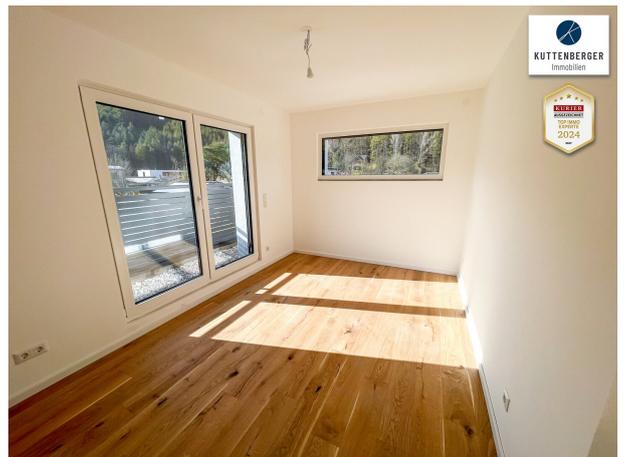
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

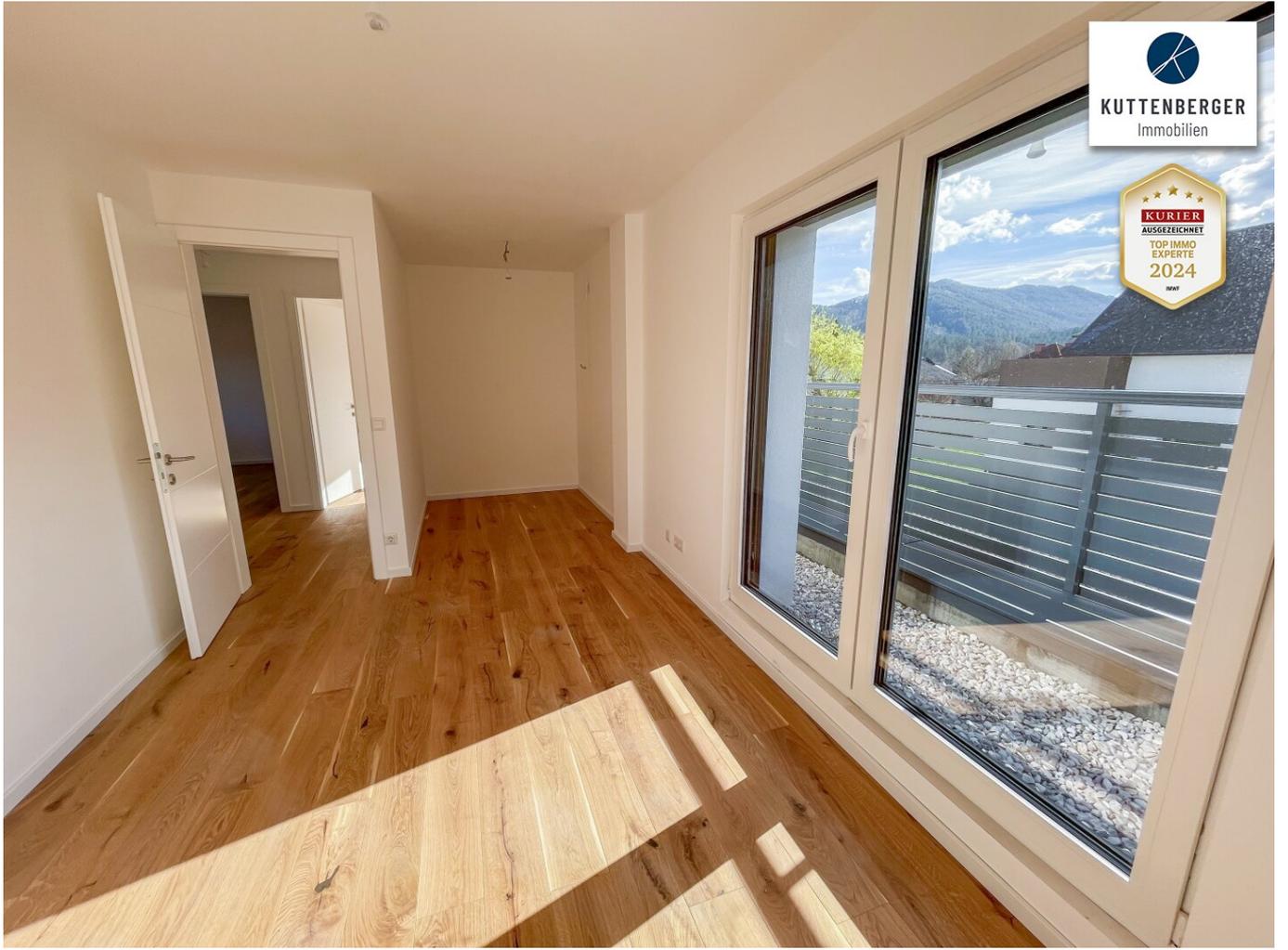


Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

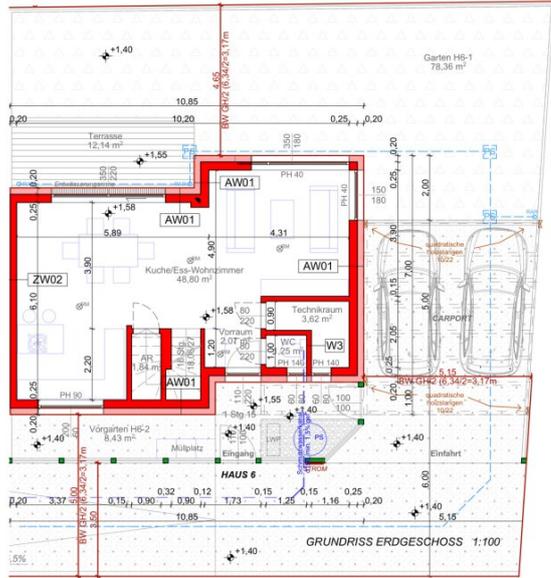
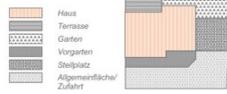








LEGENDE

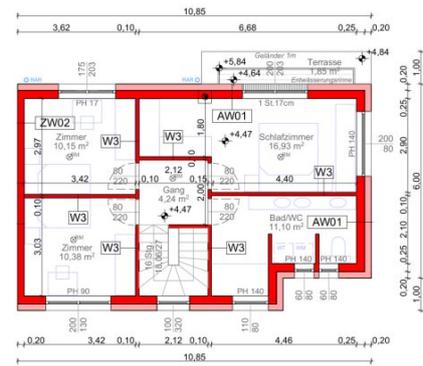


NUTZFLÄCHE

Vorraum	2,01 m²
WC	1,25 m²
Technikraum	3,92 m²
Akt	1,86 m²
Küche/Ess-W	48,80 m²
Gesamt EG	58,84 m²
Terrasse	12,14 m²
Gang	4,24 m²
Bad/WC	11,10 m²
Zimmer 1	10,15 m²
Zimmer 2	16,93 m²
Schlafzimmer	16,93 m²
Gesamt OG	52,80 m²
Terrasse	1,85 m²
Gesamtnutzfläche	110,39 m²
Gesamt Terrasse	13,99 m²
Garten	78,36 m²
Vorgarten	8,43 m²



LAGEPLAN 1:1000



GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1:100

Typ:
PLAN

Projektname:
Franz Hofer Straße 21/Haus 1.2763 PERNTZ

Planinhalt:
EG, OG, Lageplan

Maßstab:
1:100, 1:1000

Datum:
20.10.2022

Objektbeschreibung

+++ AKTION: SONDERPREIS FÜR DIE ERSTEN BEIDEN VERKÄUFE! +++

Tauchen Sie ein in das perfekte Zusammenspiel von modernem Design, gehobener Ausstattung und erstklassiger Lage. Diese einladende Doppelhaushälfte bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen!

Alle Vorteile auf einen Blick:

- Ziegelmassivbauweise
- Kaminschacht und Schornstein
- Hochwertige Alu-Hebeschiebetüren
- Großzügige Fensterfronten
- Moderne Walk-In-Dusche
- Vorbereitungen für PV-Anlage und E-Ladestation
- Türschloss mit Fingerabdruckerkennung
- Traumhafter Ausblick
- Persönliche Gestaltungsmöglichkeit bei belagsfertiger Variante

Ihr Traumhaus in Pernitz

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. **110 Quadratmetern** bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen. Die **4 Zimmer** ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche, sodass Sie Ihren persönlichen Lebensstil optimal verwirklichen können.

Ausgestattet mit hochwertigen Parkettböden, einer großzügigen Einbauküche und einem luxuriösen Badezimmer, das am Ende eines langen Tages zum Entspannen und Erholen einlädt, haben Sie hier alle Voraussetzungen gegeben, um direkt einzuziehen!

Ein besonderes Augenmerk wurde auf zukunftsweisende Technologien gelegt: Das Haus ist bereits mit Vorbereitungen für eine PV-Anlage ausgestattet, sodass Sie aktiv zur nachhaltigen Energiegewinnung beitragen können. Die vorhandene Möglichkeit zur Installation einer E-Ladestation ermöglicht Ihnen zudem den umweltfreundlichen Betrieb Ihres Elektrofahrzeugs direkt vor der Haustür.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist das hochmoderne Türschloss mit Fingerabdruckerkennung, das Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort bietet. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen und bieten gleichzeitig einen atemberaubenden Blick in Ihren eigenen Garten.

Der ca. **76 Quadratmeter große Garten** lädt dazu ein, die Natur zu genießen und Ihren grünen Daumen zu entfalten. Hier finden Sie Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden oder für die Anlage eines eigenen Nutzgartens. Ein großzügiges Swimmingpool bietet kühle Erfrischung an heißen Sommertagen.

Für wohlige Wärme im gesamten Haus sorgt eine effiziente Fußbodenheizung, unterstützt von einer modernen Luftwärmepumpe. So können Sie sich zu jeder Jahreszeit auf ein behagliches Raumklima freuen, ohne dabei Ihre Energiekosten aus den Augen zu verlieren.

Zur Lage:

Pernitz, eingebettet in die malerische Landschaft Niederösterreichs, besticht durch seine einzigartige Kombination aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Als begehrter Wohnort bietet Pernitz seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Gemeinde besticht nicht nur durch ihre atemberaubende Naturkulisse mit weitläufigen Wäldern und sanften Hügeln, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Nähe zu größeren Städten wie Wien und Wiener Neustadt. Somit genießen Sie hier die Vorzüge des ländlichen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Alltags verzichten zu müssen.

Pernitz bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber, Wanderer und Outdoor-Enthusiasten. Zahlreiche Wander- und Radwege laden dazu ein, die Umgebung zu erkunden und die Schönheit der Region zu genießen. Darüber hinaus finden sich in der näheren Umgebung zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung, sodass sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können. Zusätzlich bieten diverse Vereine und Veranstaltungen ein reges Gemeinschaftsleben und ermöglichen es den Bewohnern, sich aktiv einzubringen und neue Kontakte zu knüpfen.

Ob als Ort zum Leben, Arbeiten oder Entspannen - Pernitz überzeugt durch seine Vielseitigkeit und seinen unverwechselbaren Charme. Entdecken Sie jetzt die Vorzüge dieses liebenswerten Wohnortes und finden Sie Ihr neues Zuhause inmitten dieser idyllischen Gemeinde!

Noch nicht fündig geworden?

Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

Sie möchten eine Immobilie verkaufen?

Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!*

(*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at) einen **möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie** ermitteln!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap