# Exklusives Wohnen an der Weinstraße – Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!



Objektnummer: 8257/161

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Wohnfläche:

Gesamtfläche:

Gesaiiilia

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Stellplätze:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

- . .

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Platscherstraße

Wohnung

Österreich

8461 Ehrenhausen

2025

Erstbezug

80,00 m<sup>2</sup>

80,00 m<sup>2</sup>

3

1

1

1

2 4,00 m<sup>2</sup>

B 42,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,74

393.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U. Sternäckerweg 44b/2/4



IMMOSTUDIO

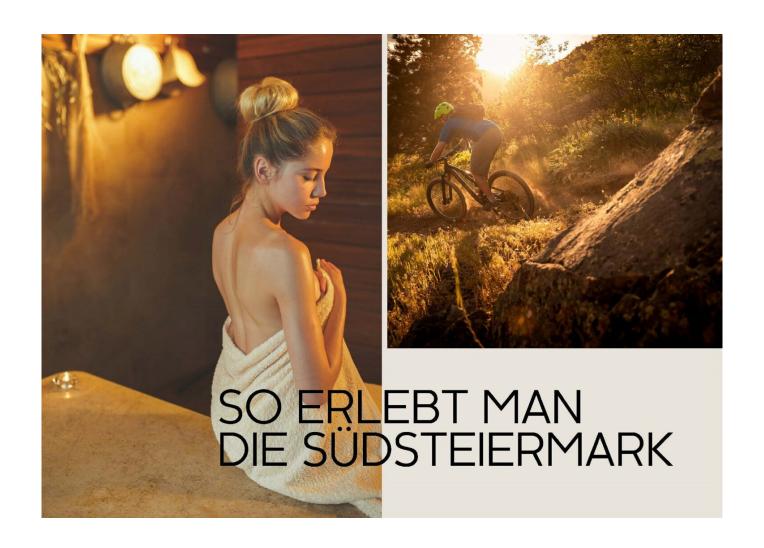


















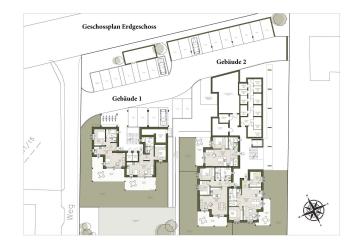
N°277 | TOP 4 | 1.0G

Wohnnutzflöche: 80,22m²
Zimmer: 3
Badezimmer: 1
WC: 1
Horrisse: 18,07m²
Parkplatz unüberdacht: 1
Parkplatz unüberdacht: 1
Relleersatzraum im Haus: 4,09m²
E-Ladebos: OPTIONAL
Lift: JA
Fahrradabsteliplatz im Keller: JA

Sonderwünsche wie Whirlpool, Klimaanlage oder Sauna auf Anfrage.



"Informationen zum Plan





### **Objektbeschreibung**

Profitieren Sie noch für kurze Zeit von der Möglichkeit, Ihre Traumwohnung mitzugestalten!

Vollkommen harmonisch und naturbelassen in die mediterrane Weinregion Ehrenhausen an der Weinstraße eingebettet, hebt sich diese stimmige Wohnanlage mit überschaubaren 14 Wohneinheiten hervor. Sie beeindruckt mit einer stilvoll-zeitlosen Holzfassade, hochwertigen Materialien und solider Massivbauweise und verkörpert modernen Luxus mit zukunftsweisenden High-End-Standards, um ein umfassendes, einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl zu schaffen.

Top 4 "Ried Nussberg"

Nennt sich diese exquisite 80m² große Terrassenwohnung, die im barrierefreien ersten Obergeschoss der kleinen Wohnanlage situiert ist und Ihnen im Sommer 2026 den Erstbezug ermöglicht.

Im Inneren erwartet Sie ein Ambiente höchsten Wohnkomforts: Parkettböden und Großformat Fliesen sorgen für eine edle Atmosphäre, während teils bodentiefe Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fachverglasung für lichtdurchströmte Räume und optimale Wärme- und Schalldämmung sorgen. Die Fußbodenheizung wird mittels ökologischer Nahwärme betrieben, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage, die zu einer nachhaltigen Energieversorgung beiträgt. Jede Wohnung wurde mit liebevoller Sorgfalt bis ins kleinste Detail durchdacht, um ein ganz besonders gemütliches Wohnerlebnis zu schaffen.

Darüber hinaus werden die Dachflächen inklusive der Carportdächer extensiv begrünt, um das natürliche Ambiente zu unterstreichen und eine grüne Oase zu schaffen.

Das Anwesen bietet zudem Barrierefreiheit sowie Annehmlichkeiten wie elektrische Raffstores und Rollos und einen Lift für bequemen Zugang zu den Etagen. Die Grundrisse sind ideal geplant, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden und wenn Sie sich früh genug für diese Wohnung entscheiden, können Sie sogar an der Planung mitwirken:)

Zur Wohnung zählen ein Carportabstellplatz und ein Parkplatz im Freien, die bereits im Preis inkludiert sind. Im Weiteren ist der Wohneinheit ein Kellerersatzraum zugeordnet und für Fahrräder steht vollkommen bequem zu erreichen, ein überdachter und verschlossener Fahrradraum zur Verfügung.

Die Möglichkeit für individuelle Zusatzwünsche ist ebenfalls gegeben, sei es eine E-Ladebox,

eine Kaminvorrichtung oder sogar ein Whirlpool, eine Klimaanlage oder eine Sauna. So können Sie Ihren Traum vom Wohnen ganz nach Ihren Vorstellungen verwirklichen.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Ihren Wohntraum in der südsteirischen Toskana zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin vor Ort und gerne auch bei Referenzobjekten und lassen Sie sich von dieser exklusiven Eigentumswohnung begeistern.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m Apotheke <2.500m Krankenhaus <6.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <4.250m Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <2.250m

#### Sonstige

Bank <750m Geldautomat <750m Post <750m Polizei <3.250m

#### Verkehr

Bus <750m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap