

**24 – TIME OUT mit FLAIR – Erstbezug und Provisionsfrei  
einer exklusiven Dachgeschoss-Maisonette am  
Semmering**



**Objektnummer: 21000001**

**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.











## Objektbeschreibung

### *Ihr Wohntraum auf zwei Ebenen:*

- Großzügige Maisonette mit durchdachter Raumaufteilung
- Zwei Schlafzimmer, erweiterbar auf drei Zimmer
- Zwei elegante Bäder mit Dusche und WC
- Lichtdurchfluteter Wohn-Küchenbereich im offenen Design

### *Exquisite Ausstattung für höchsten Wohnkomfort:*

- Sonnige Dachterrasse (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit edlem Holzdeck und spektakulärer Aussicht
- Hochwertige Materialien – Parkettboden, italienisches Feinsteinzeug
- Nachhaltiges Heizen – Effiziente Fußbodenheizung und umweltfreundliche Pelletheizung
- Barrierefreier Zugang – Moderner Personenaufzug für höchsten Komfort
- Praktische Extras – Optionaler Parkplatz, Fahrradraum und Kinderspielplatz

### *Investition mit Weitblick:*

Ob als stilvoller Zweitwohnsitz, Ferienwohnung oder renditestarke Kapitalanlage – diese Immobilie bietet Flexibilität und Zukunftspotenzial.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – direkt vom Bauträger, provisionsfrei!

Sie erreichen uns unter: 01/662 73 72

Schriftlich unter: [wohnen@flair.at](mailto:wohnen@flair.at)

*(Für die 4-Zimmer-Variante oder eine möblierte Ausstattung fällt eine zusätzliche Pauschale an.)*

## **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