

**Neues Jahr - neues Haus! Ihr neues Zuhause mit viel Platz  
und Komfort erwartet Sie!**



A0201495

**Objektnummer: 2025-00813**

**Eine Immobilie von SAQURA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Manswört
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	252,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	336,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	84,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % plus 20 % Ust

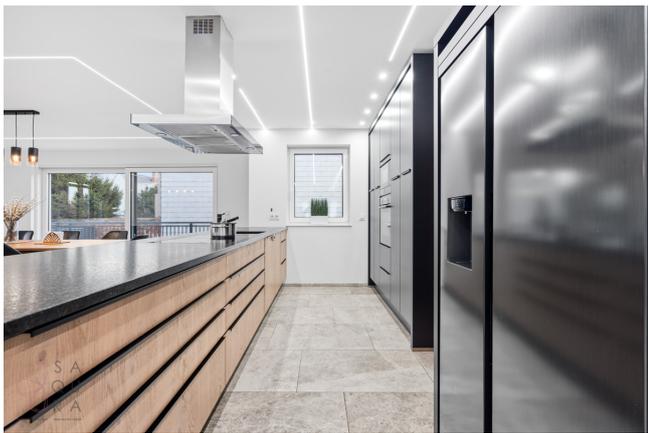
## Ihr Ansprechpartner

**Olivera Jovicic**

SAQURA Immobilien GmbH  
Riesgasse 3/14  
1030 Wien

T +43 6677639102 7639102  
H +43 664 4545920

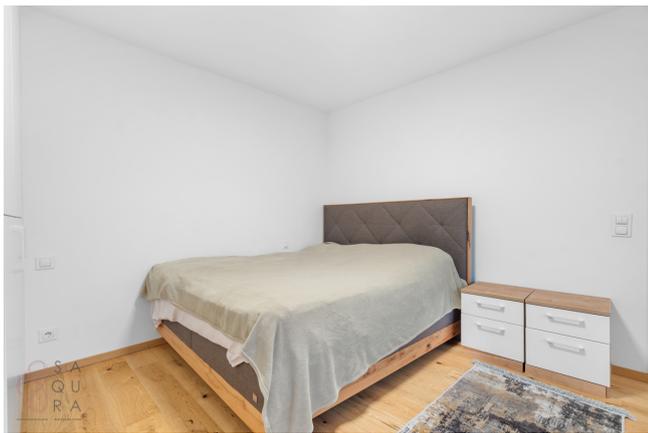
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







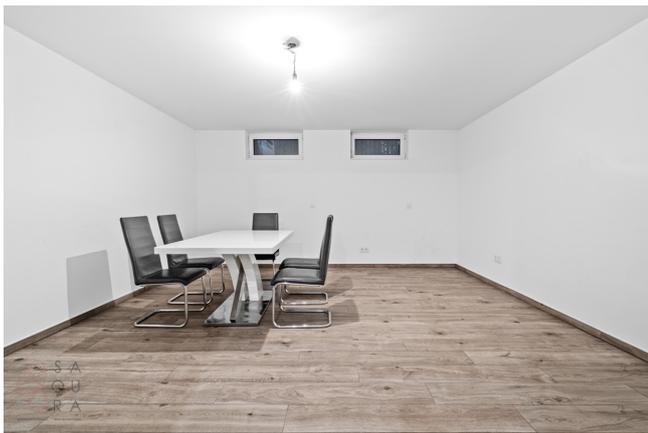




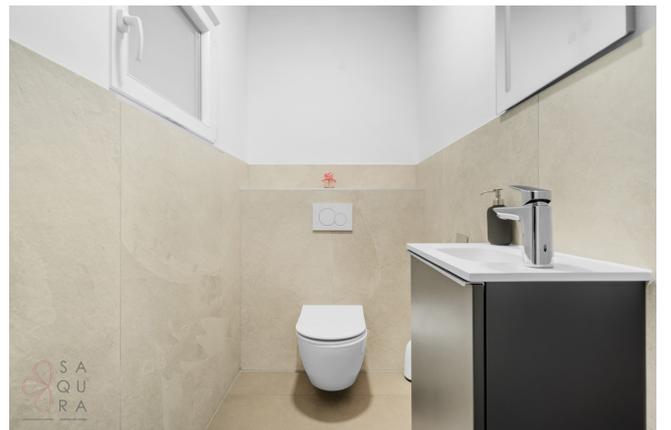
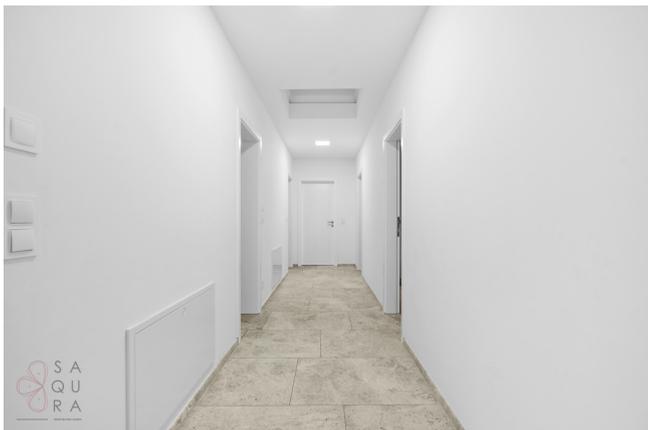




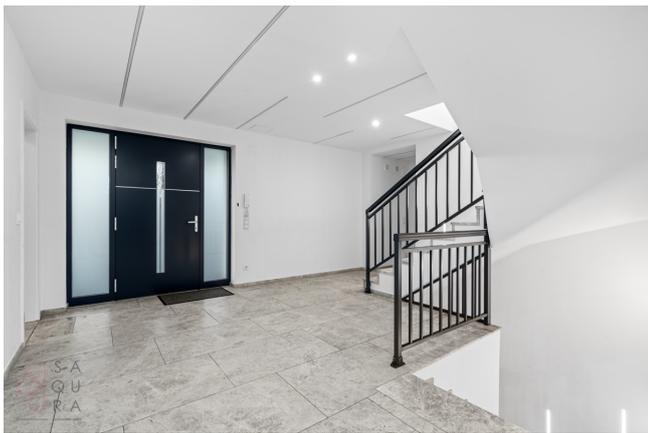




















## Objektbeschreibung

Geräumiges Zuhause mit Stil und Komfort Dieses moderne Haus überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept und hochwertige Ausstattung. Auf einem Grundstück von ca. 694 m<sup>2</sup> bietet es eine Wohnfläche von ca. 252,69 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von ca. 84,26 m<sup>2</sup> im Keller. Highlights der Immobilie: Erdgeschoss: Geräumige Wohnküche (ca. 77,72 m<sup>2</sup>), zwei Schlafzimmer, eine Garderobe, ein Waschraum sowie ein großzügiger Vorraum. Obergeschoss: Drei helle Schlafzimmer, ein Schrankraum, zwei Badezimmer und ein separates WC für höchsten Wohnkomfort. Keller: Mit einem Fitnessraum, zwei Abstellräumen und einem Heizraum bietet der Keller viel Platz für Freizeit und Lagerung. Diese Immobilie besticht durch Marmorböden, Fußbodenheizung und eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Garten und die südliche Ausrichtung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Perfekt für Familien, die viel Platz und Komfort suchen. -- Spacious Home with Style and Comfort This modern house offers a well-designed layout and high-quality features. Situated on a plot of approx. 694 m<sup>2</sup>, it provides a living area of approx. 252.69 m<sup>2</sup> and a usable basement area of approx. 84.26 m<sup>2</sup>. Property Highlights: Ground Floor: Spacious open-plan kitchen (approx. 77.72 m<sup>2</sup>), two bedrooms, a wardrobe, a laundry room, and a large hallway. First Floor: Three bright bedrooms, a walk-in closet, two bathrooms, and a separate WC for maximum comfort. Basement: Fitness room, two storage rooms, and a heating room offer plenty of space for leisure and storage. Featuring marble floors, underfloor heating, and a modern air-water heat pump, this property is ideal for families seeking space and comfort. The garden and southern orientation further enhance the living experience. -- Prostran dom sa stilom i udobnošću Ova moderna kuća nudi funkcionalan raspored i visokokvalitetnu opremu. Na placu od oko 694 m<sup>2</sup>, nekretnina pruža stambeni prostor od oko 252,69 m<sup>2</sup> i korisnu površinu podruma od oko 84,26 m<sup>2</sup>. Istaknute karakteristike nekretnine: Prizemlje: Prostrana kuhinja otvorenog plana (oko 77,72 m<sup>2</sup>), dve spavaće sobe, garderoba, vešeraj i prostran hodnik. Sprat: Tri svetle spavaće sobe, garderober, dva kupatila i poseban toalet za maksimalnu udobnost. Podrum: Fitnes soba, dve ostave i kotlarnica nude dovoljno prostora za rekreaciju i skladištenje. Nekretnina se ističe mermernim podovima, podnim grejanjem i modernom toplotnom pumpom na bazi vode i vazduha. Vrt i južna orijentacija dodatno poboljšavaju kvalitet života, idealno za porodice koje traže prostor i udobnost.