

**\*\*\*Exzellentes Zweifamilienwohnhaus in sonniger  
Siedlungslage\*\*\***



08\_Wohnzimmer\_EG

**Objektnummer: 3812\_275**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr. Franz-Unger-Siedlung
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Parschlug
Baujahr:	1992
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Keller:	75,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,51
Kaufpreis:	395.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner







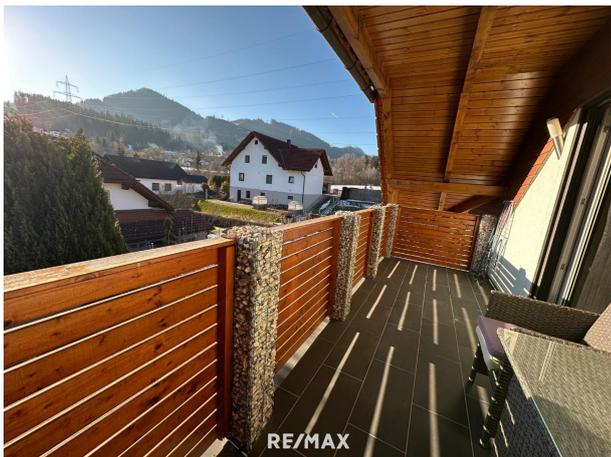








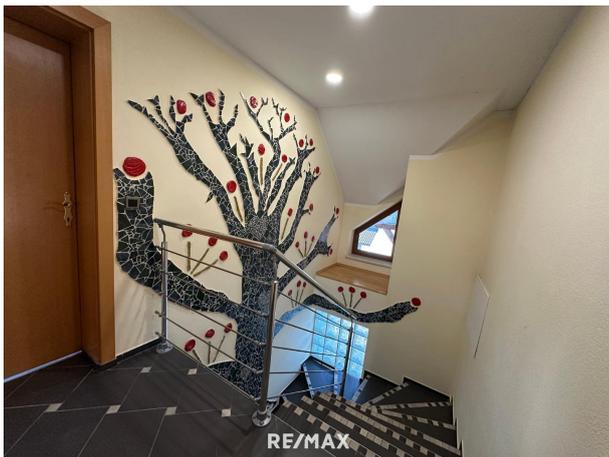












# Objektbeschreibung

\*\*\*Exklusives Zweifamilienwohnhaus in sonniger Siedlungslage\*\*\*

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht dieses außergewöhnliche Zweifamilienwohnhaus, das 1992 in einer ruhigen und sonnigen Siedlungslage erbaut wurde. Das gepflegte Anwesen bietet eine großzügige Wohnfläche, die sich ideal für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus eignet. Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die sich durch zahlreiche Renovierungen und Modernisierungen in den letzten Jahren auszeichnet.

Ausstattung und Besonderheiten:

- Baujahr: 1992
- Sanierungen: 2016 wurde die Küche sowie die Bodenbeläge modernisiert und bieten nun ein modernes und zeitgemäßes Ambiente.
- Heizung: Eine kostengünstige Holzvergaserheizung aus dem Jahr 2010 sorgt für eine sehr günstige Beheizung des gesamten Hauses. Die Heizkosten betragen lediglich € 500,- pro Jahr (laut Angaben der Eigentümerin) eine besonders attraktive und umweltfreundliche Lösung!
- Energieeffizienz: Eine 2021 neu installierte Solaranlage mit einem 500-Liter-Boiler sowie eine 2023 errichtete Photovoltaikanlage (10 kW) gewährleisten eine hohe Energieeffizienz und tragen zusätzlich zur Reduzierung der Energiekosten bei.
- Dachboden: Der Dachboden ist ausbaufähig und bietet weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.
- Schwimmteich: Der Schwimmteich wurde 2020 erneuert und bietet ein ideales Sommervergnügen im eigenen Garten.
- Parkmöglichkeiten: Eine Doppelgarage sowie vier weitere Autoabstellplätze bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.
- Garten: Der große Garten ist nicht nur ideal für Familien, sondern auch für die Freizeitgestaltung und bietet mit einer Gartenhütte zusätzlichen Stauraum.
- Lichtdurchflutet: Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.
- Keller: Ein vollständig ausgebauter Keller, der bewohnbar wäre, bietet natürlich viele zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und sonnigen Siedlungslage. Sie profitieren von einer angenehmen Nachbarschaft sowie einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

Fazit:

Dieses exzellente Zweifamilienwohnhaus vereint moderne Technik, kostengünstige Energielösungen und ein großzügiges Raumangebot in einer attraktiven und ruhigen Lage. Hier finden Sie nicht nur eine wertbeständige Immobilie, sondern auch ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor. Ideal für Familien, die auf der Suche nach einer nachhaltigen und zukunftssicheren Immobilie sind.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed  
arf: 106.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär  
mebedarf:  
Faktor Gesamt 1.51  
energieeffizienz  
:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenergie  
effizienz:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Makler? Macht Sinn! Am Besten gleich zur Nr.1

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717