

## **Exklusive Doppelhaushälfte – Modernes Wohnen im Erstbezug!**



**Objektnummer: 960/70911**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7081 Schützen am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	87,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

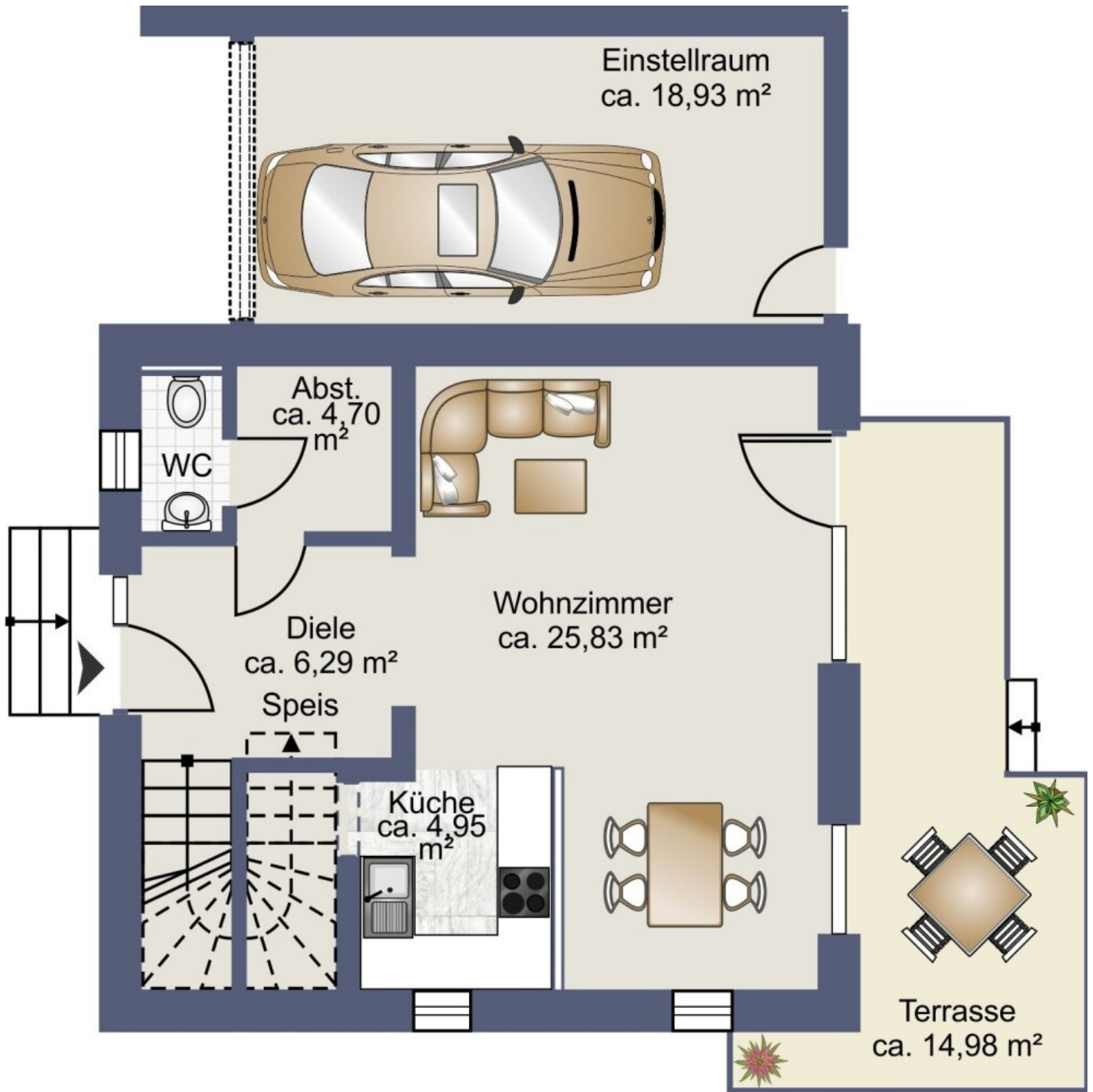
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281

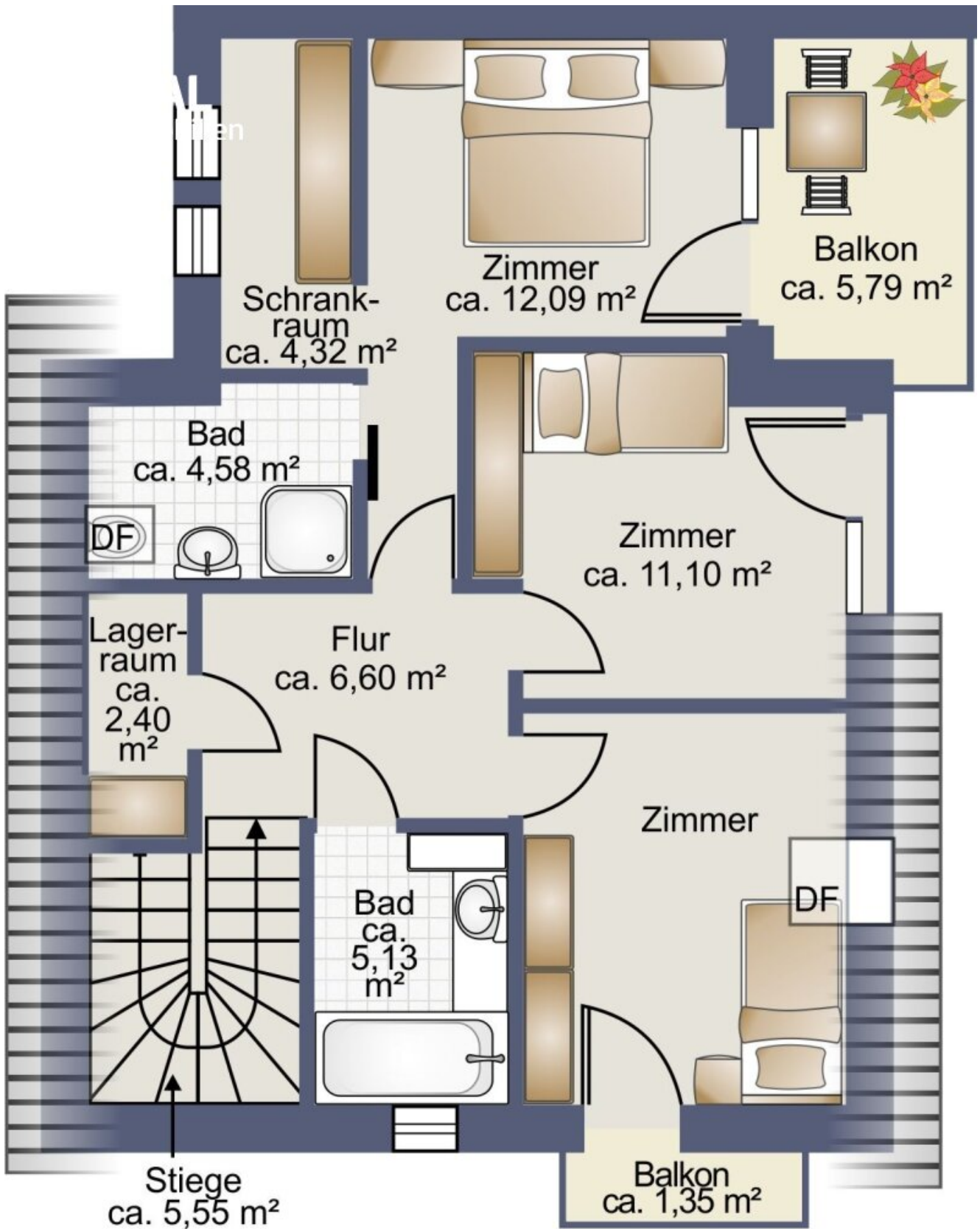








Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Doppelhaushälfte in Schützen am Gebirge überzeugt mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Bauweise und einer attraktiven Wohnlage.

Highlights auf einem Blick:

- **Erstbezug** – Genießen Sie die Vorzüge eines nagelneuen Zuhauses
- **4 Zimmer** auf zwei Ebenen – ideal für Familien oder Paare
- EG: Offene Küche, helles Wohnzimmer mit schönem Wohngefühl, praktischer Abstellraum und Gäste-WC
- OG: drei geräumige Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer
- **großzügige Raumhöhe** für ein luftiges und angenehmes Wohnambiente
- **Küche**: wird noch fertiggestellt - die Visualisierung erhalten Sie gerne auf Anfrage
- effiziente **Luftwärmepumpe** mit **Fußbodenheizung** für ein angenehmes und nachhaltiges Wohnklima
- hochwertige **Garage** mit einem elektrischen Tor

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer idyllischen Umgebung – perfekt für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107523?accessKey=674e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Schützen am Gebirge liegt am Fuße des Leithagebirges und bietet eine **hohe Lebensqualität** in naturnaher Umgebung. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie, Kindergarten und Volksschule. Dank der Nähe zur A3 und der Bahnverbindung ist Wien in etwa 40 Minuten mit dem Auto oder Zug erreichbar.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)

Senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit der genauen Adresse.

Gerne helfen wir bei Fragen rund um Finanzierungen und freuen uns auf Ihren Anruf!

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.500m  
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap