

## Wohnanlage St.Pantaleon



**Objektnummer: 998**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4303 St. Pantaleon
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	70,75 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

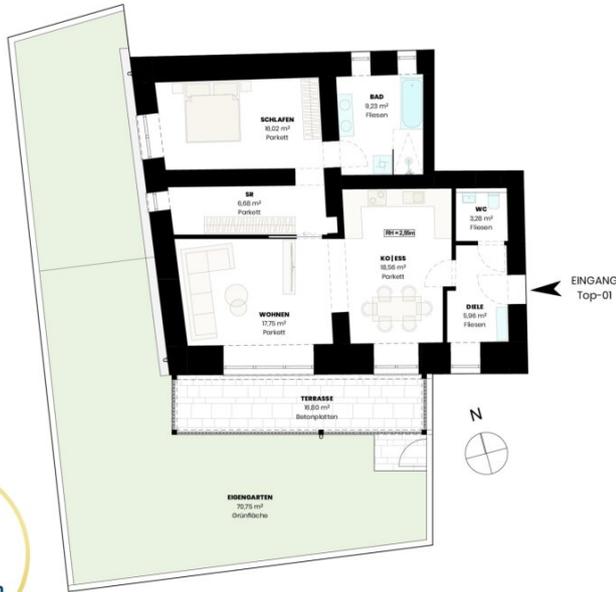
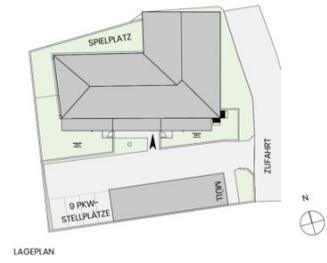
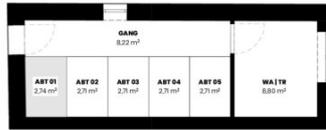
## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Lichtenberger**



**Steinerstraße 7**  
4303 St. Pantaleon  
**Top-01**



NUTZFLÄCHEN		Top-01
DIELE	5,96	m <sup>2</sup>
WC	3,28	m <sup>2</sup>
BAD	9,23	m <sup>2</sup>
SR	6,68	m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,02	m <sup>2</sup>
WOHNEN	17,75	m <sup>2</sup>
KO   ESS	18,56	m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>		<b>77,48 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	16,80	m <sup>2</sup>
EINGANG	70,75	m <sup>2</sup>
ABTEIL	2,74	m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## **Exklusives Wohnen in generalsaniertem Haus – Fertigstellung Ende 2024**

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Dieses umfassend modernisierte Wohnprojekt, dessen Fertigstellung für Ende 2024 geplant ist, befindet sich in einer sehr attraktiven Wohnlage. Mit nur fünf exklusiven Wohneinheiten bietet dieses Projekt nicht nur Privatsphäre und Ruhe, sondern auch alle Annehmlichkeiten eines Neubaus, gepaart mit anspruchsvollem Design und hochwertiger Bauqualität.

### **Wohneinheiten im Überblick:**

*Erdgeschoss:* Zwei großzügige Wohnungen, jede ausgestattet mit einer einladenden Terrasse und einem privaten Garten, der sich perfekt für entspannte Tage und laue Abende im Freien eignet.

*Obergeschoss:* Drei lichtdurchflutete Wohnungen, von denen zwei über großzügige Terrassen verfügen, die als Ihr privates Freiluftwohnzimmer dienen.

### **Ausstattung und Besonderheiten:**

Jede Wohnung im Projekt zeichnet sich durch eine schlüsselfertige Übergabe, hochwertige Materialien und modernste technische Ausstattung aus. Die durchdachten Wohnkonzepte mit großzügiger Raumaufteilung erlauben ein offenes und helles Wohngefühl. Zudem sorgt die überall installierte Fußbodenheizung für angenehme Wärme in allen Räumen. Zusätzliche Sicherheit bieten Hochsicherheitseingangstüren und 3fach verglaste Kunststoff-Alufenster. Rollläden in allen Wohn- und Schlafräumen garantieren nicht nur Schutz, sondern auch Privatsphäre zu jeder Tageszeit.

### **Parkmöglichkeiten und weitere Annehmlichkeiten:**

Für die Bewohner stehen insgesamt 9 Stellplätze zur Verfügung, wovon 5 davon überdacht sind. Jeder Wohnung ist ein Carport Parkplatz mit Anschlussmöglichkeit einer Wallbox zugeordnet. Zusätzlich ist bei 4 der 5 Wohneinheiten noch ein Frestellparkplatz inkludiert. Darüber hinaus gibt es auch noch 2 Besucherparkplätze. Diese durchdachte Planung gewährleistet, dass jederzeit ausreichend Parkraum für Sie und Ihre Gäste zur Verfügung steht.

## **Fazit:**

Dieses exklusive Wohnprojekt ist ideal für jene, die urbanes Wohnen in privater und gehobener Atmosphäre suchen. Die Kombination aus modernster Ausstattung, durchdachter Architektur und der Lage in einer begehrten Wohngegend machen dieses Objekt zu einer einmaligen Wohngelegenheit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich die Chance auf Ihr Traumzu Hause nicht entgehen!

## **Exklusives Wohnen im Erdgeschoss – TOP1 mit Garten und Terrasse**

Entdecken Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau in unserer neu sanierten Wohneinheit TOP. Auf einer Wohnfläche von 78 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine großzügige 17 m<sup>2</sup> Terrasse und einen privat umschlossenen Garten von 71 m<sup>2</sup>, bietet dieses Zuhause Komfort und Qualität in einer der begehrtesten Wohnlagen.

**Barrierefrei!** Ein extra großer Parkplatz und der ebenerdige Zugang garantieren auch beeinträchtigten Personen komfortables Wohnen.

### **Details zur Wohnung TOP1:**

- **Wohnfläche:** 78 m<sup>2</sup>, perfekt aufgeteilt in helle, großzügige Räume.
- **Terrasse:** 17 m<sup>2</sup>, ideal für Ihre morgendlichen Kaffeerituale oder entspannte Abende im Freien.
- **Garten:** 71 m<sup>2</sup>, privater Gartenbereich, der genügend Raum für Ihre Gartengestaltung und Freizeitaktivitäten bietet.
- **Kellerabteil:** 3 m<sup>2</sup>, bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Bedürfnisse.
- **Parkmöglichkeiten:** Ein zugeordnete Carportstellplatz garantiert nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit für Ihre Fahrzeuge.

Diese Wohnung vereint exklusives Design mit funktionaler Raumaufteilung und schafft eine Wohlfühlatmosphäre, die ihresgleichen sucht. Die schlüsselfertige Übergabe, hochwertige Materialien und modernste Technik runden das Angebot ab und machen TOP1 zu einer idealen Wahl für Paare, die Wert auf Stil, Komfort und Privatsphäre legen.

**Nutzen Sie die Chance auf Ihr Traumzu Hause – Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap