

# Leben am Land, wohnen im Stil – 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>	108,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	85,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



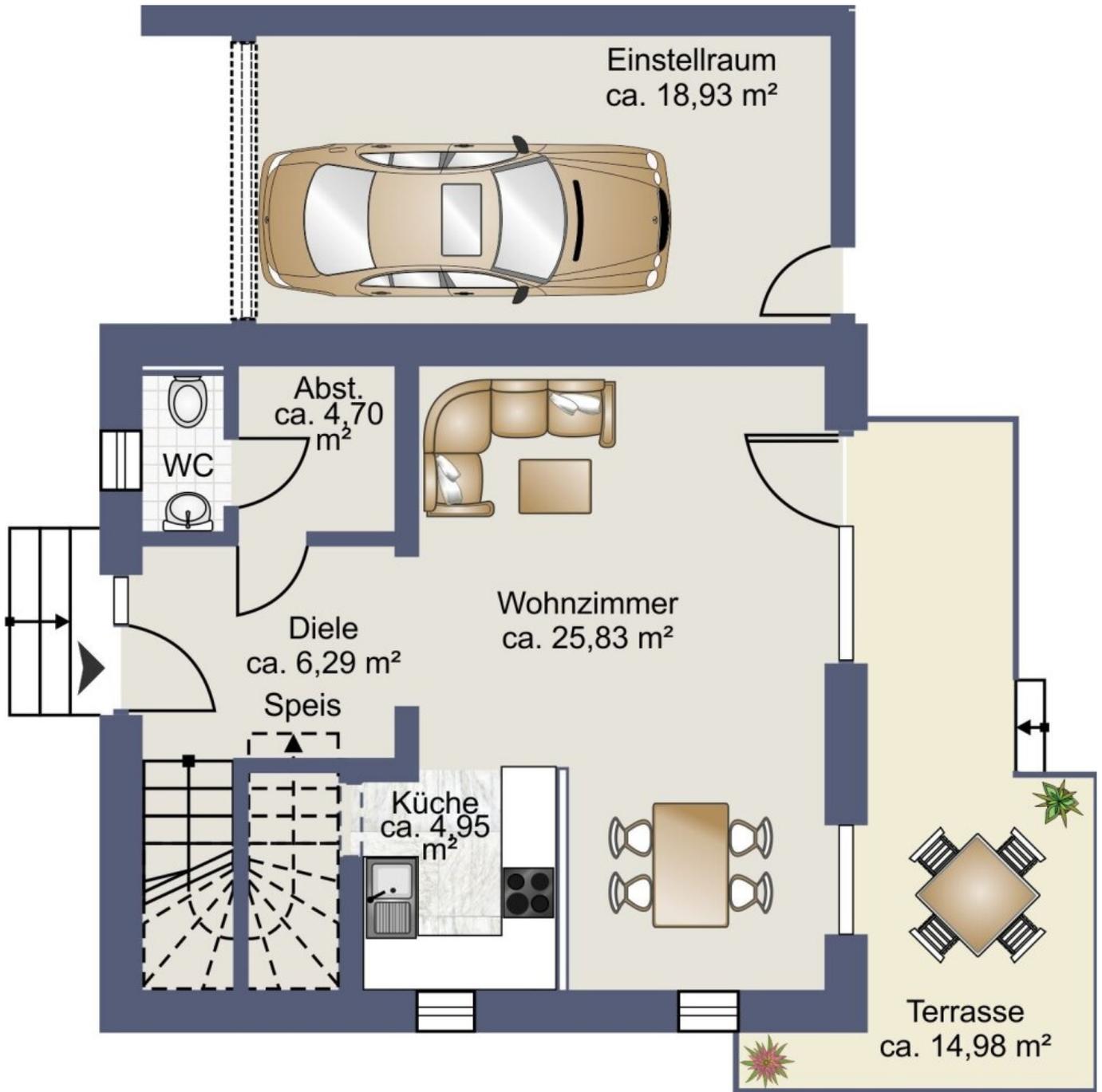
**Margit Zettel**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

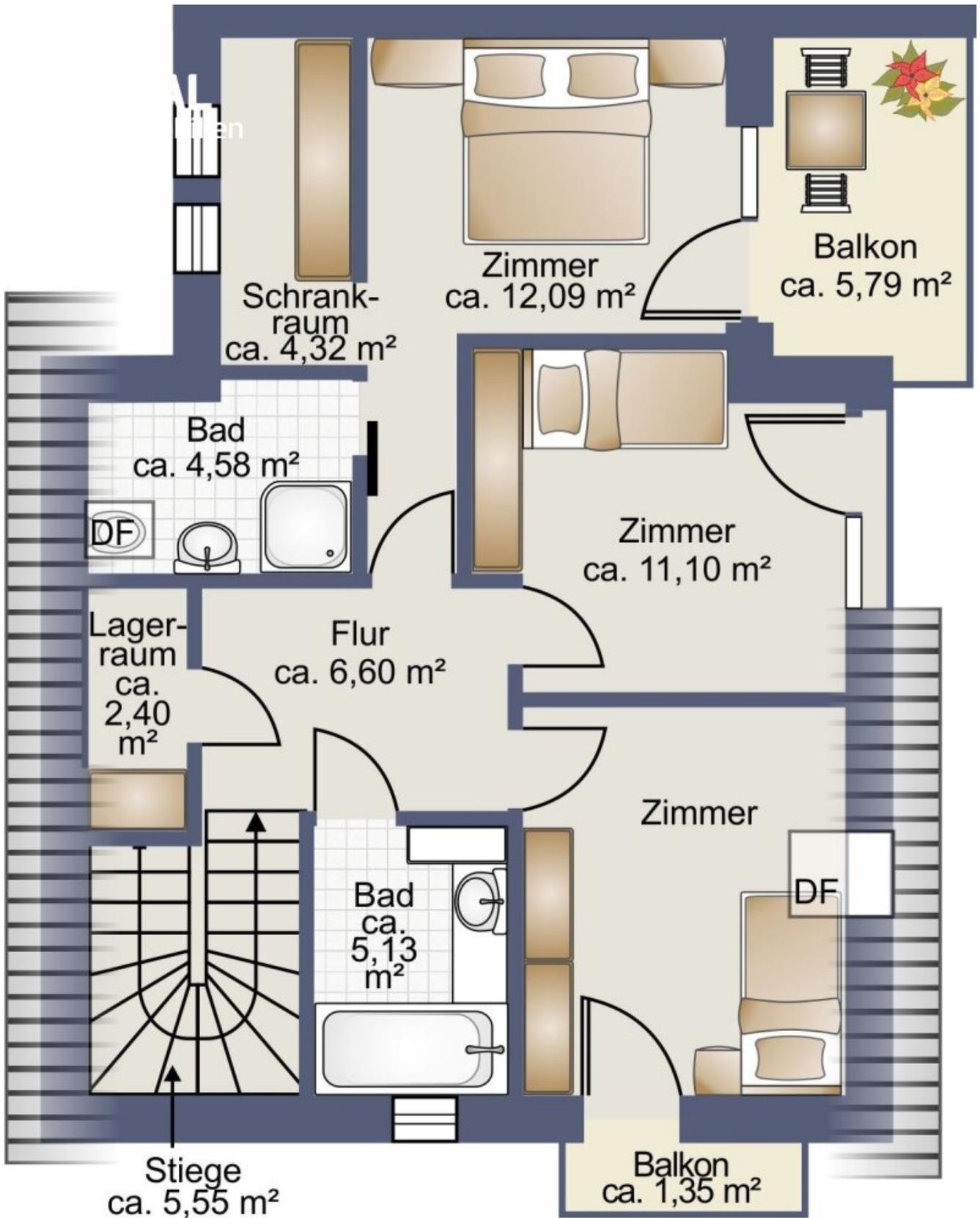








Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Ankommen, wohlfühlen, durchatmen. Diese moderne Doppelhaushälfte bietet alles, was das Herz begehrt - und noch ein bisschen mehr.

Das erwartet Sie:

- **Erstbezug** – Genießen Sie die Vorzüge eines nagelneuen Zuhauses
- **4 helle Zimmer** auf zwei Ebenen – ideal für Familien oder Paare, Platz für Hobbys oder Home Office
- EG: Offene Küche, helles Wohnzimmer mit schönem Wohngefühl, praktischer Abstellraum und Gäste-WC
- OG: drei geräumige Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer
- **angenehme Raumhöhe** für ein offenes, freies Wohngefühl
- effiziente **Luftwärmepumpe** mit **Fußbodenheizung** für ein angenehmes und nachhaltiges Wohnklima
- **Garage** mit einem elektrischen Tor

Umgeben von Natur, mit guter Anbindung und allem, was man zum Leben braucht - hier beginnt Ihr neuer Lebensabschnitt.

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