

**Traumhafte Doppelhaushälfte in Lerchenau: Erstbezug mit
Garten, Balkon & Terrasse! PROVISIONSFREI, direkt vom
Bauträger!**



Objektnummer: 7368/51

Eine Immobilie von AWMG KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2112 Lerchenau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,36 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	257,00 m²
Keller:	66,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	489.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Erwald Hausar

AWMG KG
Autokaderstraße 29/Bauteil 1/OG
1210 Wien

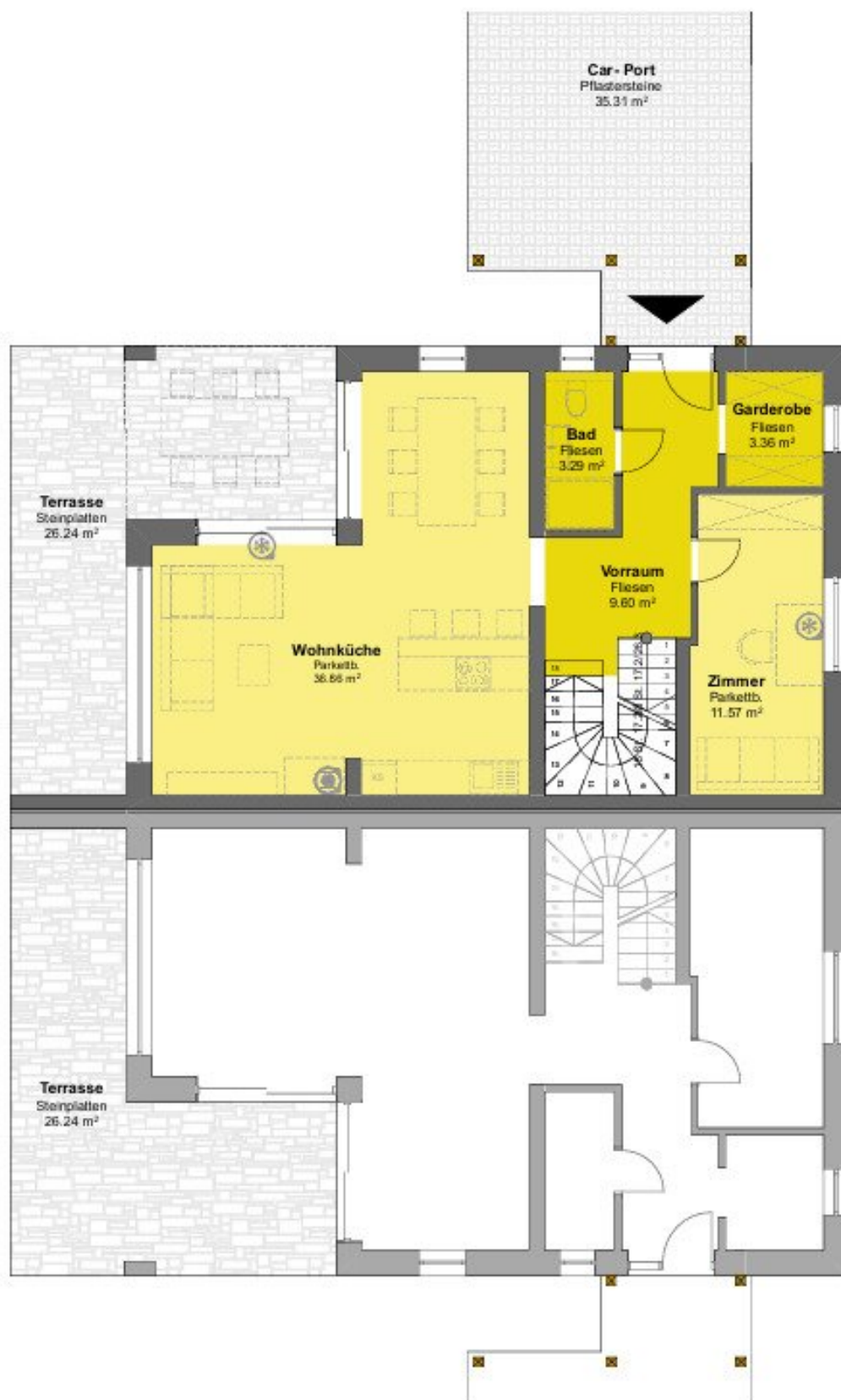
H +43 676 3078343

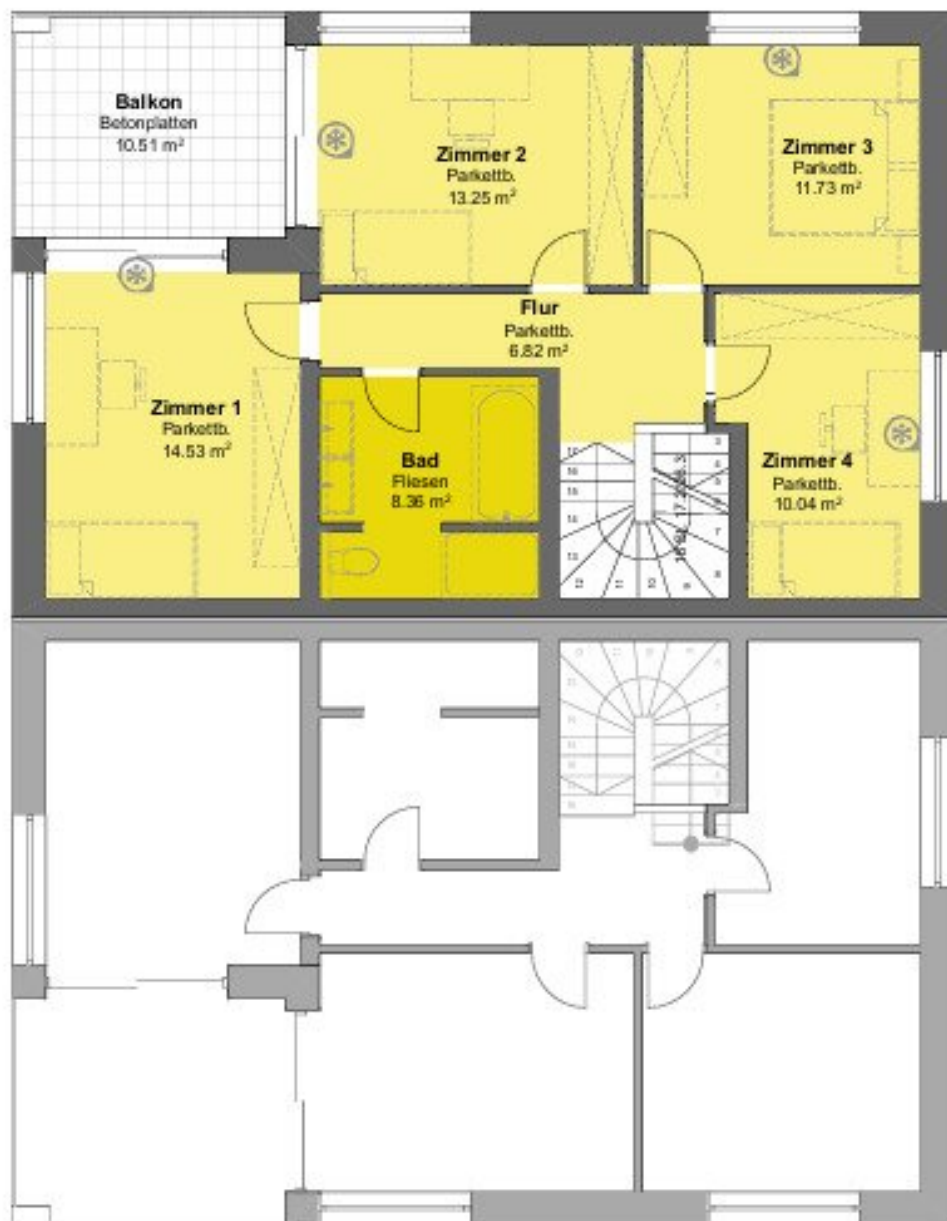
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

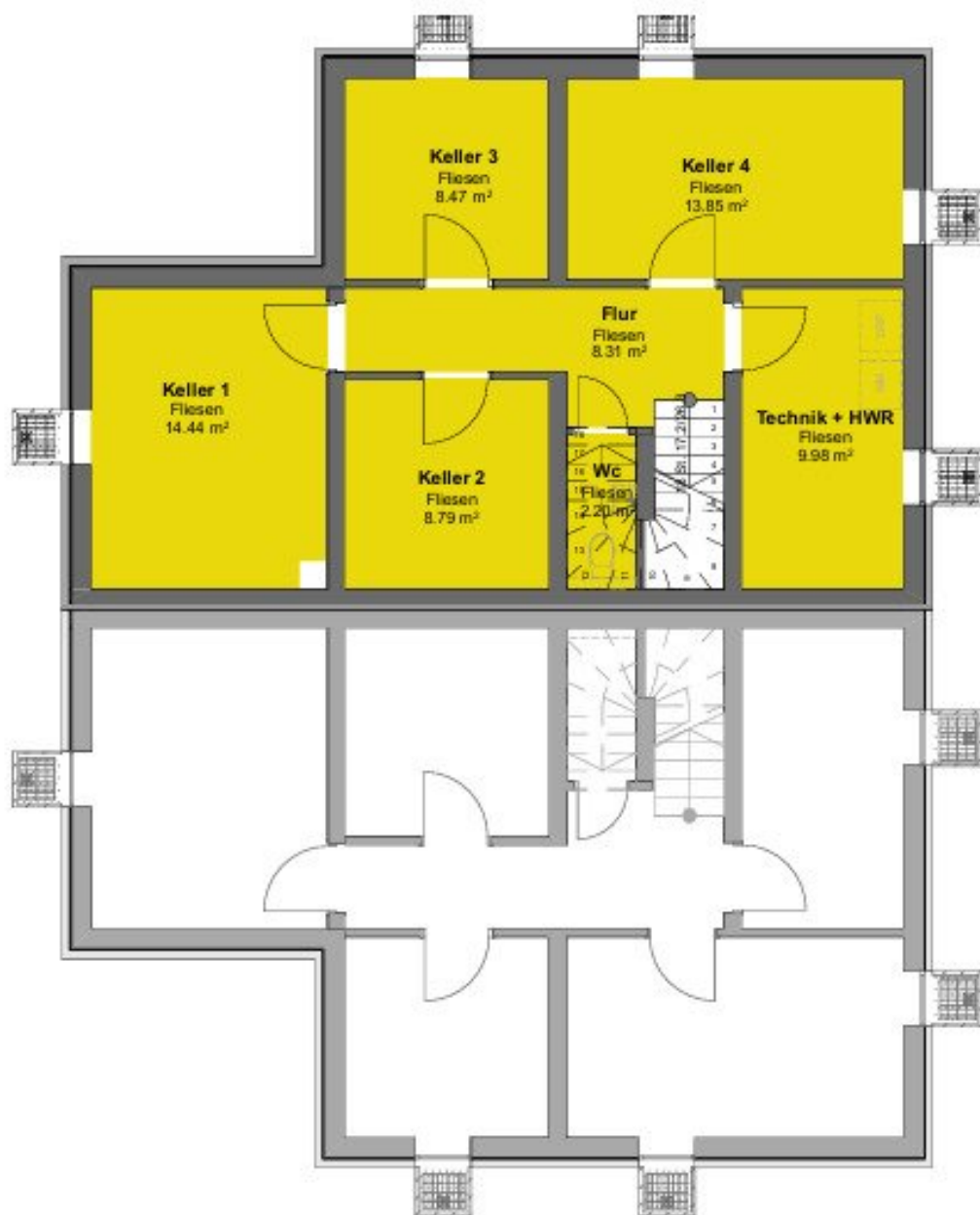












Preis / Aufzahlung

Preis (belagsfertig oder schlüsselfertig)

Haus 2 - ca. 110,00 m ² belagsfertig	€ 399.950,-
Haus 2 - ca. 110,00 m ² schlüsselfertig	€ 439.950,-
alternativ	
Haus 2 - ca. 135,00 m ² belagsfertig	€ 429.950,-
Haus 2 - ca. 135,00 m ² schlüsselfertig	€ 474.950,-
Haus 3 - ca. 135,00 m ² belagsfertig (inkl. Keller)	€ 494.950,-
Haus 3 - ca. 135,00 m ² schlüsselfertig (inkl. Keller)	€ 539.950,-

Aufzahlung zu belagsfertig oder schlüsselfertig

Keller (bei Haus 110,00 m ²) (belagsfertig)	Aufzahlung € 49.000,-
Keller (bei Haus 135,00 m ²) (belagsfertig)	Aufzahlung € 59.000,-
Carport	Aufzahlung € 24.900,-
Pool (ca. 7,0m x 3,5m)	Aufzahlung € 39.900,-
Gartenhaus (ca. 4,0m x 2,0m)	Aufzahlung € 8.990,-
Beschattung (Rollläden / manuell)	Aufzahlung € 2.995,-
Beschattung (Raffstore / manuell)	Aufzahlung € 3.498,-
Beschattung (Rollläden / elektrisch)	Aufzahlung € 3.798,-
Beschattung (Raffstore / elektrisch)	Aufzahlung € 4.698,-
Insektenschutz	Aufzahlung € 2.198,-
Feuerstelle (Schiedel / Kingfire)	Aufzahlung € 5.998,-

Leerverrohrung (E - Tankstelle)	Preis auf Anfrage
Leerverrohrung (PV - Anlage)	Preis auf Anfrage
PV - Anlage	Kostenermittlung nach gemeinsamer Planung
Hebeanlage	Preis auf Anfrage
Handtuchtrocker (elektrisch)	Preis auf Anfrage
Kühlfunktion (Luft - Wärmepumpe)	Preis auf Anfrage
Klimaanlage (Klimatisierung)	Kostenermittlung nach gemeinsamer Planung
Einbauküche (mit oder ohne Geräte)	Kostenermittlung nach gemeinsamer Planung
Einbaumöbel	Kostenermittlung nach gemeinsamer Planung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in der idyllischen Doppelhaushälfte in 2112 Lerchenau, Niederösterreich!

Das attraktive Angebot zu einem Kaufpreis von 489.000,00 € lässt keine Wünsche offen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 131 m² und einem durchdachten Raumkonzept bietet dieses Erstbezug-Haus nicht nur Platz für die gesamte Familie, sondern auch eine Vielzahl an modernen Annehmlichkeiten, die das Leben hier zu einem besonderen Erlebnis machen.

Der Außenbereich ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Der einladende Garten, die sonnige Terrasse und der gemütliche Balkon laden dazu ein, die ruhigen Stunden des Tages im Freien zu verbringen und die frische Luft zu genießen. Der herrliche Grünblick sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen und entspannen können.

Im Inneren finden Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei WCs, einem geräumigen Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist, und einem hellen, offenen Wohnbereich. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima, während die moderne Luftwärmepumpe für energieeffizientes Wohnen sorgt. Das Niedrigenergiehaus-Design sorgt dafür, dass Sie nicht nur umweltbewusst leben, sondern auch Ihre Energiekosten im Griff haben.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, die Ihnen das Parken erleichtern. Die praktische Anordnung der Räume und die hochwertige Ausstattung garantieren Ihnen ein komfortables Wohnerlebnis, das keine Kompromisse eingeht.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Ein Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch die medizinische Versorgung ist in unmittelbarer Nähe gegeben, sodass Sie jederzeit auf die Dienste eines Arztes zugreifen können.

Lerchenau ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensraum, der Ihnen die perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit bietet. Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser wunderbaren Gemeinschaft zu werden und genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils in einer naturnahen Umgebung.

Machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – Ihr neues Leben in Lerchenau wartet auf Sie!

Die Immobilie wird belagsfertig hergestellt, es bestehen jedoch einige Erweiterungsmöglichkeiten gegen Aufpreis

- schlüsselfertig statt belagsfertig
- Carport
- Pool
- Gartenhaus
- Beschattung
- PV-Anlage
- Klimaanlage

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <9.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <5.000m

Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <5.500m

Post <1.500m

Polizei <9.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap