

## TOP REIHENHAUS IN ST. ULRICH



MODERNES REIHENHAUS IN ST.  
ULRICH!

TITELBILD (4)

Objektnummer: IMMOMAKLEREI-25-0327

Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Sankt Ulrich bei Steyr
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60% inkl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Schätz**

IMMOMAKLEREI e.U.  
Franz-Josef-Straße 2  
4540 Bad Hall

T 00436767776929













Die Position der Gebäude auf dem Grundstück ist eine Annahme auf Grund des Lageplanes (BEV) und der 3D Laserscan-Vermessung.  
Für durch Sichtbehinderungen wie zB - Möbelierung nicht korrekt dargestellte Räume übernimmt der Planer keine Haftung.

GRUNDEIGENTÜMER:
Sziles Laszlo Kleinbergstraße 22 4400 St. Ulrich bei Steyr

OBJEKT:
GST. NR.: 662/3
EZ.: 526
KG.: 49240 Unterwald

## BESTANDSPLAN

## Objektbeschreibung

Modernes Doppelhaus in St. Ulrich bei Steyr – Stilvoll Wohnen mit Komfort und Technik  
Wohnfläche: ca. 124 m<sup>2</sup> Grundstück: ca. 280 m<sup>2</sup> Zimmer: 5 (davon 3 Schlafzimmer)  
Besonderheiten: Smart Home, PV-Anlage, Wärmepumpe mit Kühlfunktion, Wallbox, Rasenroboter, Schallschutzfenster, 2–3 Stellplätze, Liwest-Anschluss im Haus Wohnen mit Stil – Leben mit Komfort In einer ruhigen und begehrten Lage von St. Ulrich bei Steyr steht dieses moderne Doppelhaus mit ca. 124 m<sup>2</sup> hochwertiger Wohnfläche und einem ca. 280 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie vereint zeitgemäßes Design, durchdachte Raumaufteilung und zukunftsorientierte Technik zu einem Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt.  
Raumauflistung & Highlights: Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich – die Küche ist als separater Raum abgetrennt und schafft so eine perfekte Kombination aus offenem Wohnen und gemütlicher Rückzugsmöglichkeit beim Kochen 3 Schlafzimmer, eines davon mit begehbarer Schrank-Raum Modernes, stilvolles Badezimmer mit Tageslicht – klar, hell und elegant Hochwertige Echtholzparkettböden sorgen für ein warmes Wohngefühl Sonnige Terrasse mit Blick in den Garten – ideal zum Entspannen Gartenflächen vor und hinter dem Haus – viel Platz für Freizeit, Kinder & Natur Technik & Ausstattung: Schallschutzfenster – für Ruhe und Wohnqualität Intelligentes Smart-Home-System – für Licht, Heizung & Sicherheit Photovoltaikanlage Vorbereitung – nachhaltig & kostensparend Wärmepumpe mit Kühlfunktion – perfekte Temperierung zu jeder Jahreszeit Wallbox für E-Mobilität sowie Rasenroboter inklusive Grundstück komplett eingezäunt – Privatsphäre und Sicherheit garantiert 2–3 KFZ-Stellplätze direkt beim Haus Liwest-Anschluss für Highspeed-Internet & TV bereits im Haus vorhanden Ein Zuhause für alle, die modernes, energieeffizientes Wohnen in idyllischer Lage mit intelligenter Technik verbinden möchten.