



**IHRE ANSPRECHPERSON**

KARIN EDELSBRUNNER

T: +43 664 88 234 927

[karin.edelsbrunner@wertraum.at](mailto:karin.edelsbrunner@wertraum.at)



WERTRAUM  
Immobilientreuhand



**PREIS  
INFORMATIONEN**

Kaufpreis: € 305.615,00  
Schlüsselfertig, exkl. Carport

Provision: 3% + 20% USt.  
Vertragserricht.: Honorar lt. Notar  
Grundbucheint.: 1,1 %  
Grunderw.st.: 3,5 %

Eigentum

# TRAUMHAFTE ERSTBEZUGSWOHNU

mit Eigengarten in St. Stefan im Rosental ...!



**IHRE ANSPRECHPERSON**  
KARIN EDELSBRUNNER

T: +43 664 88 234 927

[karin.edelsbrunner@wertraum.at](mailto:karin.edelsbrunner@wertraum.at)



WERTRAUM  
Immobilientreuhand

## ECKDATEN DER IMMOBILIE

Objektnummer: 88906981

Objektart: Eigentumswohnung

Adresse: Schichenauer Straße 26, e, 8083 St.

### Größe:

Wohnfläche: 65,52 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Keller: 1

Terrasse: 1 (20,00 m<sup>2</sup>)

### Ausstattung:

Heizung: Fernwärme

Badezimmer: 1

Zustand: Erstbezug

### Infrastruktur:

Stockwerk: UG

### Energieausweis:

HWB B 36,00kWh/m<sup>2</sup>a





**IHRE ANSPRECHPERSON**  
KARIN EDELSBRUNNER

T: +43 664 88 234 927  
[karin.edelsbrunner@wertraum.at](mailto:karin.edelsbrunner@wertraum.at)



WERTRAUM  
Immobilientreuhand





**IHRE ANSPRECHPERSON**  
KARIN EDELSBRUNNER

T: +43 664 88 234 927

[karin.edelsbrunner@wertraum.at](mailto:karin.edelsbrunner@wertraum.at)



WERTRAUM  
Immobilientreuhand

## WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Das **Neubauprojekt** erstreckt sich über **drei Etagen** und fügt sich **harmonisch** in die **idyllische, ruhige Umgebung** ein, die durch ihre **Wohnqualität** und **ausgezeichnete Infrastruktur** überzeugt. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte** sowie eine **gute Verkehrsanbindung** sind **rasch erreichbar** und verbinden **entspanntes Wohnen** mit hoher **Alltagstauglichkeit**.

Die Wohnanlage wird in **Ziegelmassivbauweise** mit **integrierter Steinwolldämmung** errichtet. Diese **atmungsaktive Wandkonstruktion**, kombiniert mit einer **hochwertigen Dämmung der Fußböden** und **Flachdächer**, sorgt für eine **hervorragende Wärmedämmung**. Dadurch profitieren zukünftige Bewohner von einem **angenehmen Raumklima**, **niedrigen Heizkosten** sowie einer **langen Lebensdauer des Gebäudes** – ein nachhaltiger Wohnkomfort, der sich langfristig auszahlt.

Alle Wohnungen sind optimal nach **Südwesten** ausgerichtet und bieten **lichtdurchflutete Räume** sowie **attraktive Freiflächen**:

Im **Untergeschoss** erwarten Sie **überdachte Terrassen mit Eigengarten**, im **Erdgeschoss überdachte Balkone** und im **Obergeschoss großzügige Dachterrassen**, die zum Entspannen und Genießen der Sonnenstunden einladen.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener **Parkplatz**, optional kann auch ein **Carport** gegen Aufpreis gewählt werden.

Ein besonderes **Highlight** dieses Projekts ist die **Mitsprachemöglichkeit** bei der Innenausstattung: Bei der Auswahl von Böden, Fliesen und Malerarbeiten stehen die persönlichen Vorlieben der zukünftigen Eigentümer im Mittelpunkt.

So entsteht nicht nur **moderner Wohnraum**, sondern ein **individuelles Zuhause**, das den persönlichen Stil widerspiegelt und jede Wohnung zu einem echten **Unikat** macht.

Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist mit **Herbst 2027** geplant ...!