

Exposé Haus Fürst – Sierning

Modernes Traumhaus in Sierning – Neubau mit Garten & Top-Lage

Haus
Fürst



Willkommen Daheim

Objektdaten

Objektart	
Art	Einfamilienhaus, Neubau, Erstbezug
Dach	Walmdach
Zimmer / Schlafzimmer	4,5 / 3
Bad / WCs	1 Bad / 2 WCs
Wohnfläche	ca. 125 m ²
Grundstück	ca. 500 m ² , eben
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Kosten	
Kaufpreis belagsfertig	477.800 €
Kaufpreis schlüsselfertig	519.800 €
Provision	provisionsfrei für Käufer
Grundbucheintragungsgebühr	1,1 %
Grunderwerbssteuer	3,5 %
Bausubstanz & Energie	
Baujahr / Zustand	2026 / Erstbezug
Außenwand / Verglasung	40 cm passivhaustauglich / 3-fach
Heizung	Luft-Wärmepumpe Vaillant, Fußbodenheizung, Kühlfunktion
Energieausweis	HWB/fGEE bei Übergabe
Ausstattung & Highlights	
Ebener Garten / Stellplätze	ja / 2
Sonderausstattung belagsfertig	elektrische Rollläden/Raffstores, Insektenschutz, PV/SAT-Vorbereitung, Kühlfunktion WP, uvm.
Grundriss	individuell anpassbar
Lage	
Adresse	Paul-Fürststraße, 4522 Sierning
Umfeld	gehobene, ruhige Wohngegend, zentrumsnah
Distanzen	Bus ca. 200 m, Supermarkt ca. 1,2 km

Kaufpreis Belagsfertig

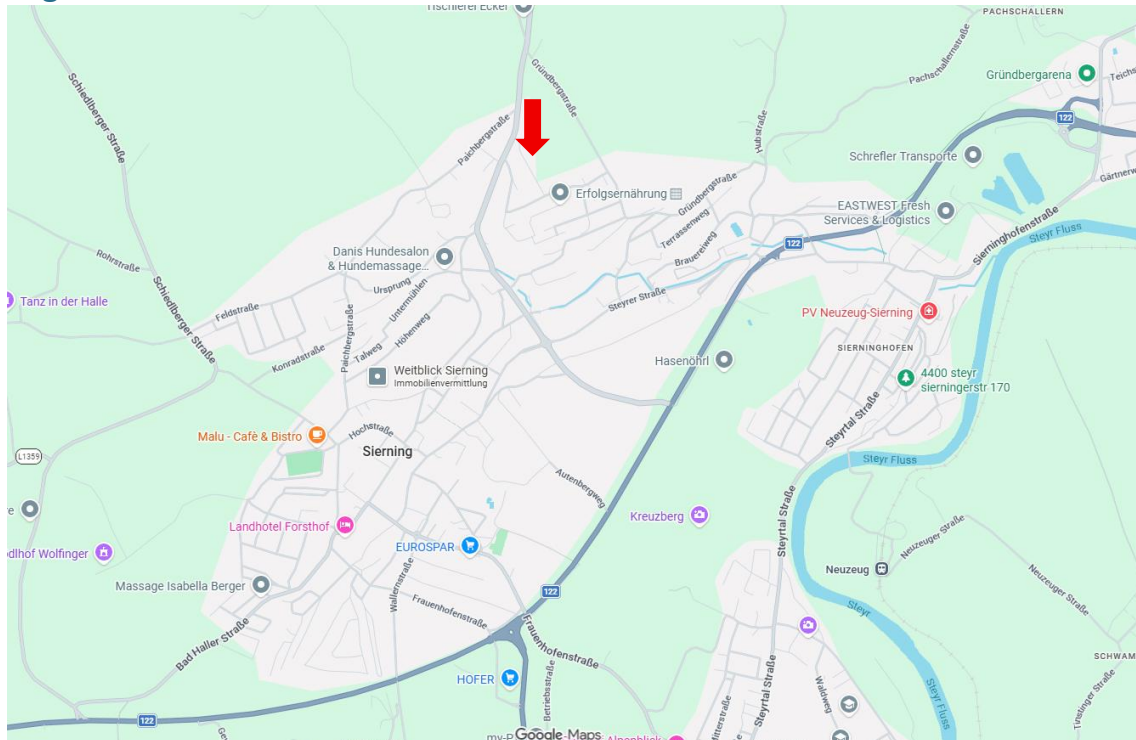
477.800 €

Kaufpreis Schlüsselfertig

519.800 €

Lage

Lagekarte



Entfernungen

Supermarkt	Ca. 1,2 km (3-4 Min. mit dem Auto; 15 Min zu Fuß)
Schule	Ca. 1,1 km
Kindergarten	Ca. 1 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 900 m
Bushaltestelle	Ca. 200 m
Autobahn	Ca. 10-15 km
Bahnhof	Ca. 6 km

Lagebeschreibung

Zentral & lebenswert!

Die Immobilie befindet sich in der Paul-Fürststraße in 4522 Sierning und überzeugt durch ihre ideale Kombination aus Ruhe und Infrastruktur:

- Supermarkt, Bäckerei & Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergarten & medizinische Versorgung schnell erreichbar
- Bushaltestelle nur wenige Minuten fußläufig entfernt
- Hoher Freizeitwert durch Natur & Naherholungsgebiete

Hier wohnen Sie ruhig – und sind dennoch bestens angebunden!

Objektbeschreibung

Willkommen in eurem neuen Familienzu Hause in Sierning – ruhig, gehoben, mit kurzen Wegen!

Hier passt alles zusammen: Supermarkt, Bus, Kindergarten und Schulen sind schnell erreicht, zuhause genießt ihr die entspannte Nachbarschaft und den eigenen Garten. Ob als Familie, Paar oder Single – hier finden Sie den idealen Rückzugsort, der Ihren Bedürfnissen gerecht wird.

Auf ca. 125 m² verteilen sich vier lichtdurchflutete Zimmer für Familienleben, Homeoffice und Rückzug.

Der offene Wohn-Ess-Bereich führt direkt in den ebenen Garten – schnell raus ins Grüne, Platz für Spiel, Sommerabende und Freunde.

Die zwei Stellplätze direkt vor der Tür gewährleisten Ihnen zudem ein bequemes Parken, sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelcarports oder einer Doppelgarage unterstreichen den hohen Komfort dieses Objekts.

Die Bauqualität überzeugt: zwei Vollgeschosse, passivhaustaugliche Gebäudehülle mit eigener Installationsebene samt 4 cm unbrennbaren Steinwolle-Dämmplatten, 3-fach-Verglasung sowie Luft-Wärmepumpe von Vaillant mit Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung – effizient, leise, zukunftsorientiert.

Belagsfertig sind hochwertige Sonderfeatures bereits inkludiert: elektrische Rollläden/Raffstores, Insektenschutz, PV/SAT-Vorbereitung, Kühlfunktion der Wärmepumpe, Außenfensterbänke aus Alu, uvm.



Ansicht von der Terrassentür in das Wohnzimmer und die Küche



Ansicht in das Wohnzimmer in Richtung des Eingangsbereiches

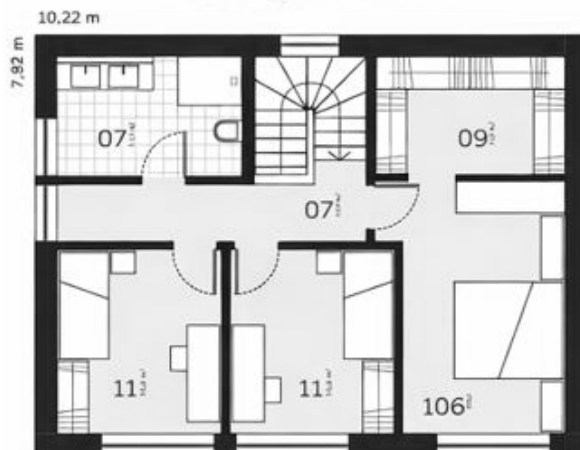


Erdgeschoss



01 Diele	5,1 m ²
02 WC	2,2 m ²
03 Hauswirtschaftsraum	4,4 m ²
04 Abstellraum und Treppe	4,5 m ²
05 Kabinett	5,0 m ²
06 Wohnbereich mit Küche	41,6 m ²

Obergeschoss

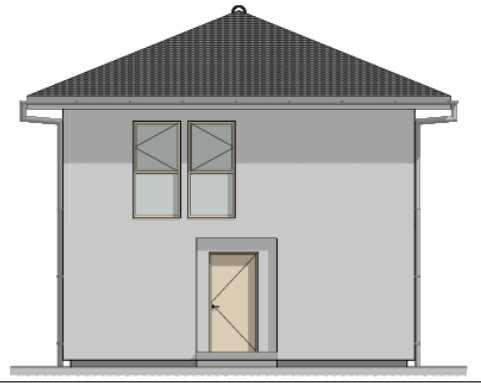
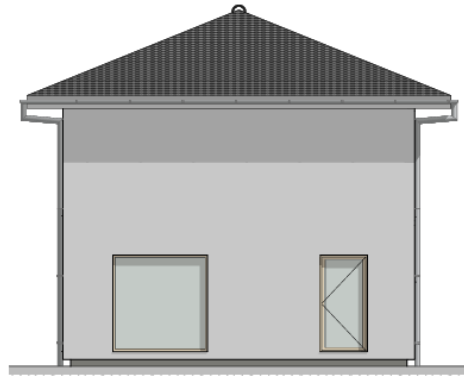
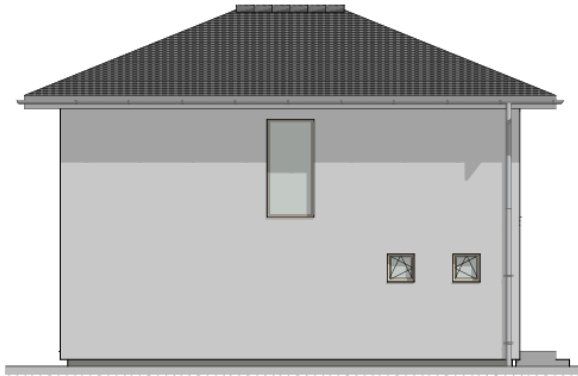


07 Vorraum und Treppe	11,2 m ²
08 Badezimmer	7,5 m ²
09 Schrankraum	7,8 m ²
10 Schlafzimmer	14,9 m ²
11 Kinderzimmer	10,6 m ²
12 Kinderzimmer	10,6 m ²

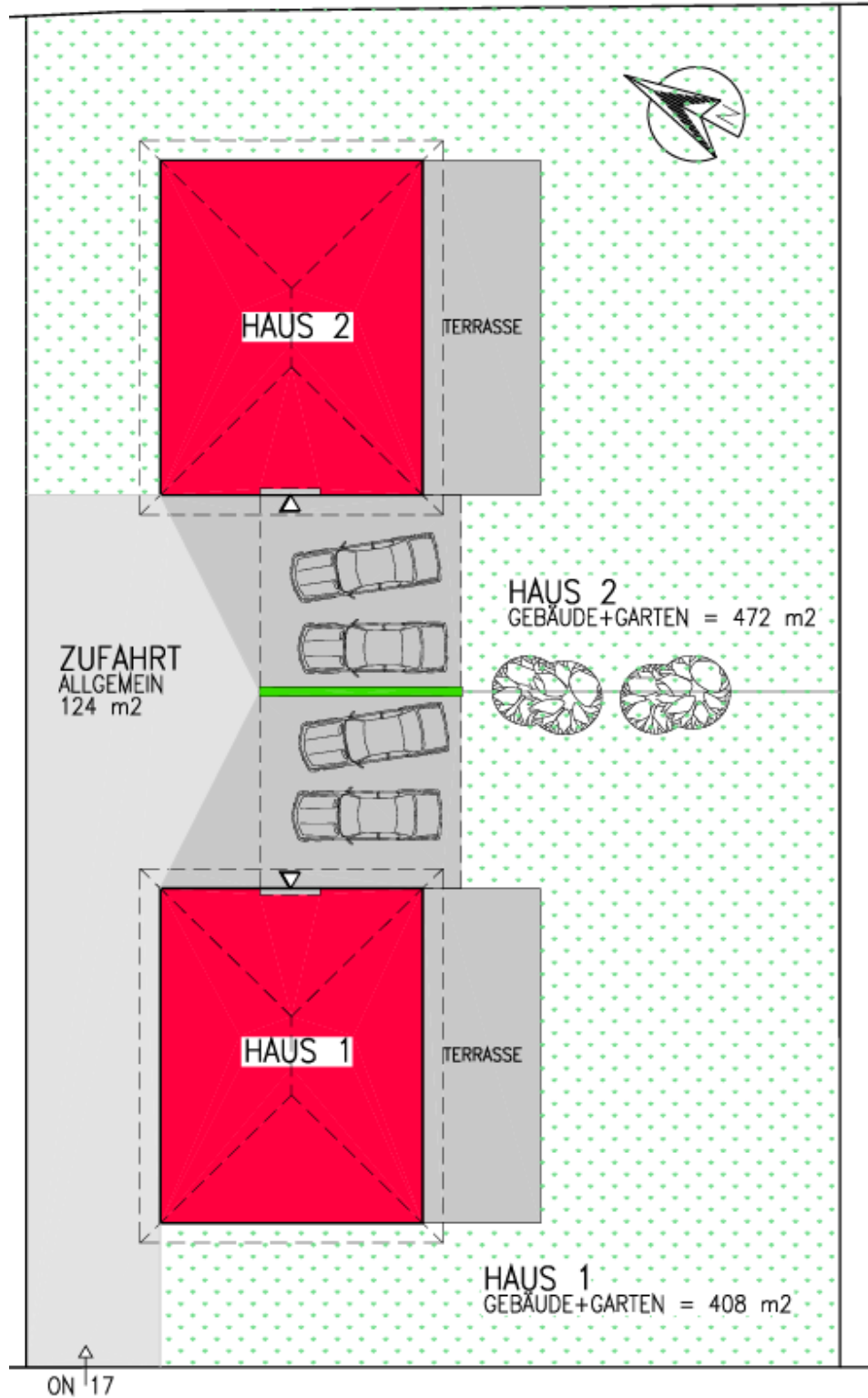
Gesamt **125 m²**



Hausansichten



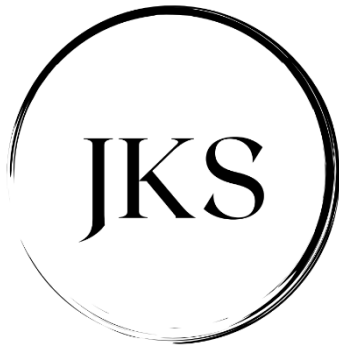
Positionierung Häuser



PAUL-FÜRST-STRASSE



Kontakt & Besichtigungstermin



JKS GmbH
Frau Jennifer Knoll
office@jks.co.at



ER Immobilien GmbH
Herr Roman Ensberger
er@ensberger-immobilien.at
0664 / 967 20 68