

## !! Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon !!

### Preise & Kosten

Kaufpreis	306.774 €
Freitext Preisbeschreibung	Provisionsfrei direkt vom Bauträger



### Objektbeschreibung

Unsere Wohneinheiten sind sehr hochwertig ausgestattet und verfügen zudem über einen sehr hohen energetischen Standard, in Kombination mit neuester Technologie.

So finden Sie bei uns bereits im Kaufpreis folgende Highlights inkludiert:

- \*.\* PV-Anlage auf dem Dach
- \*.\* Batteriespeicher für optimiertes Energiemanagement
- \*.\* Wallboxen für E-Mobilität
- \*.\* Luft-/Wasser-Wärmepumpen

Ebenso setzen wir auf hochwertige Materialien und ein umfangreiches Ausstattungssortiment, dass wir Ihnen in einem persönlichen Beratungstermin sehr gerne im Detail vorstellen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	54 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Alt-/Neubau	Neubau
Verfügbar ab	Herbst/Winter 2026



## Lage

Stabiles Investment durch hochwertige und moderne Ausstattungsmerkmale in Kombination mit einer 1 A Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Offenau, in der Austr. 6 und wird auf einem Bestandsgrundstück neu erstellt. Hierzu wird die in die Jahre gekommene Altimmoblie abgerissen und es werden Ressourcen geschont sowie eine effektive Nachverdichtung erzielt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Offenau ist auch verkehrstechnisch sehr interessant zwischen dem Schwarz IT Zentrum in Bad Friedrichshall (Kochendorf) und der Lidl Zentrale in Bad Wimpfen gelegen. Beides Faktoren, die neben Audi und weiteren attraktiven Arbeitgebern in unmittelbarer Nähe für optimale und werthaltige Voraussetzungen sorgen. Hinsichtlich der Infrastruktur bietet Offenau mit Bus-/Bahn u. S-Bahn ebenso ein sehr umfangreiches und sehr gut ausgebautes Nahverkehrssystem. Neben den bereits erwähnten Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs findet man ebenso Kinderbetreuungsmöglichkeiten für die Kleinsten bis hin zur Grundschule vor.

## Ausstattung

Bad	Dusche
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung, Fussbodenheizung
Befuerung	Solar, Luft/Wasser Wärmepumpe
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage, Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Südwest
möbliert	teil
Kabel / Sat- TV	Ja
Barrierefrei	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Sicherheitstechnik	Kamera
Abstellraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Rollladen	Ja

## Sonstiges

-Alle Angaben sind unverbindlich-



## 2-Zi-Wohnung mit großem Sonnenbalkon (Dachgeschoss)

### Wohnflächenberechnung

	Grundfläche (Rohbaumaße)	Wohnfläche (Fertigmaße)
Wohnen/Essen/Küche	28,87 m <sup>2</sup>	28,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,83 m <sup>2</sup>	11,90 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,95 m <sup>2</sup>	4,88 m <sup>2</sup>
Abst.	3,06 m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup>
Diele	3,10 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>
Dachbalkon	9,03 m <sup>2</sup>	4,52 m <sup>2</sup>
	<u>64,84 m<sup>2</sup></u>	<u>53,82 m<sup>2</sup></u>



## Ausstattung

## Adresse

Austraße 6  
74254 Offenau