

Ökologisch nachhaltiges Einfamilienhaus mit ERDWÄRME-Heizung in bester Lage von Bad Erlach



Objektnummer: 199396876

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2822 Bad Erlach
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,34 m ²
Nutzfläche:	216,30 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	88,96 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	589.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge























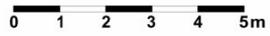
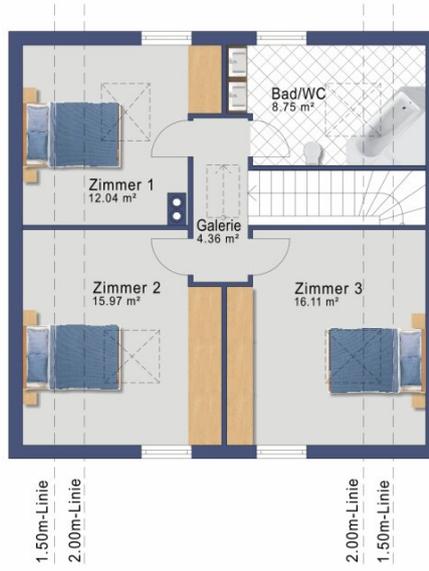














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein modernes, ökologisch nachhaltiges Einfamilienhaus mit besonderem Flair in bester Lage von Bad Erlach.

Das von **tollem Flair und Ambiente** geprägte Haus wurde im **Jahr 2008** errichtet und befindet sich in einer **ruhigen, kaum befahrenen Sackgasse** auf einem **ca. 901 m² großen Grundstück**. Das Gebäude besteht aus einem **massiv errichteten Keller** sowie einem in **Holzriegelbauweise** errichteten **Erdgeschoß und Obergeschoß**. Insgesamt bietet das Haus **bis zu 4 Schlafzimmer** auf einer **Wohnfläche von ca. 127,34 m²** aufgeteilt auf **zwei Wohnebenen** sowie einen geräumigen **Keller mit ca. 89 m²**. Beheizt wird das Haus mittels **nachhaltiger Erdwärme** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung**. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **sparsamer Luftwärmepumpe**. Außerdem gibt es eine **Regenwasserzisterne**, die Regenwasser für die Verwendung als Brauchwasser und für die Gartenbewässerung sammelt. Die hochwertigen **3-fach verglasten Kunststoff-Alu-Fenster** (Gaulhofer) wurden außerdem mit **elektrischen Rollläden** versehen. Ein **weiteres Highlight** dieses Hauses ist der große und **liebevoll gestaltete Garten** mit einem tollen **Pflanzen- und Baumbestand** sowie einem **kleinen, idyllischen Teich**. Im Keller befindet sich außerdem eine **Wellnessoase mit Fitnessbereich, Sauna und Infrarotkabine**, welche zum Entspannen und Genießen einlädt. Eine **ca. 70 m² große Garage mit Platz für 2 PKWs** und **2 elektrischen Toren** sowie einem **großzügigen Werkstattbereich** und einem **Pissoir** rundet dieses Angebot ab und macht dieses Haus zu Ihrem perfekten neuen Zuhause!

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Kellergeschoß:

- Vorraum mit Ausgang zum Garten mittels außenliegender Treppe
- WC
- Abstellraum
- großzügiger Fitnessraum mit Barbereich
- Wellnessraum mit Sauna, Infrarotkabine und Dusche

- Hauswirtschaftsraum mit Trockner- und Waschmaschinenanschluss
- Technikraum/Heizraum

Erdgeschoß: (ca. 70,11 m²)

- Vorraum
- WC mit Dusche
- Zimmer 1/Büro (11,37 m²)
- Zimmer 2/Büro/Abstellraum (6,63 m²)
- großzügige Wohnküche mit Zugang zur südwestseitigen, überdachten Terrasse mit ca. 27 m²

1. Obergeschoß: (ca. 57,23 m², ab 1,50 m Raumhöhe gerechnet)

- Zimmer 1 (12,04 m²)
- Zimmer 2 (15,97 m²)
- Zimmer 3 (16,11 m²)
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppelwaschtisch

- Aufgang zum Dachboden

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=fbdGS2LJTLj>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Beziehbar: nach Vereinbarung

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass der aktuell noch nicht fertiggestellte Stiegenaufgang und Zugangsweg zum Eingang samt Überdachung in Kürze fertiggestellt wird.

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehe Ihnen gerne jederzeit unter [0660/37 99 66 1](tel:06603799661) zur Verfügung.

Besuchen Sie auch meine Homepage unter www.real-construct.at für weitere Angebote!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap