# Projekt Living Garden - Moderne Architektur am Wasser!

Living Garden

**Objektnummer: 7996/178**

**Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3151 Ochsenburg |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 118,40 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,66 |
| **Kaufpreis:** | 390.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

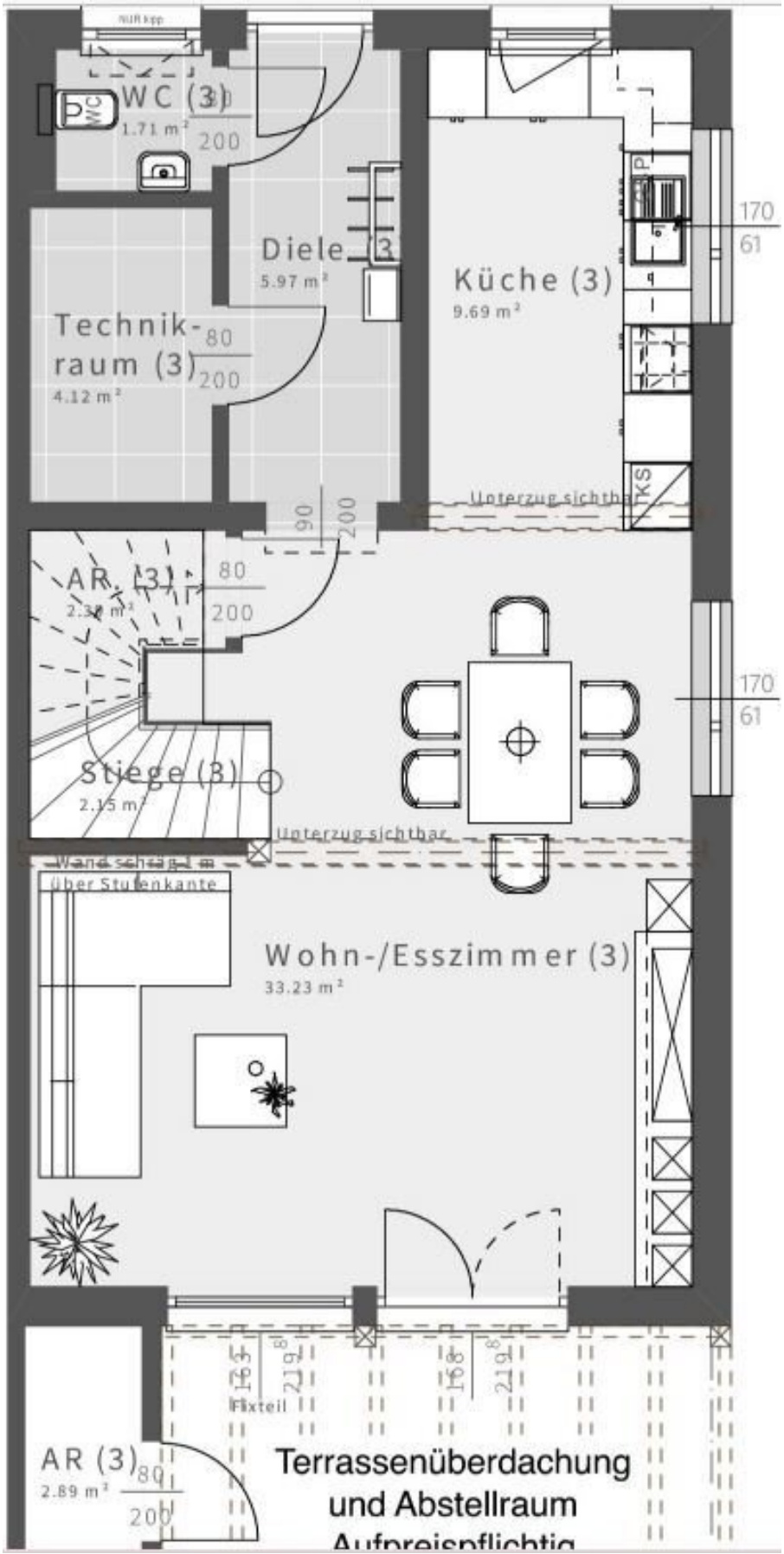
## Ihr Ansprechpartner

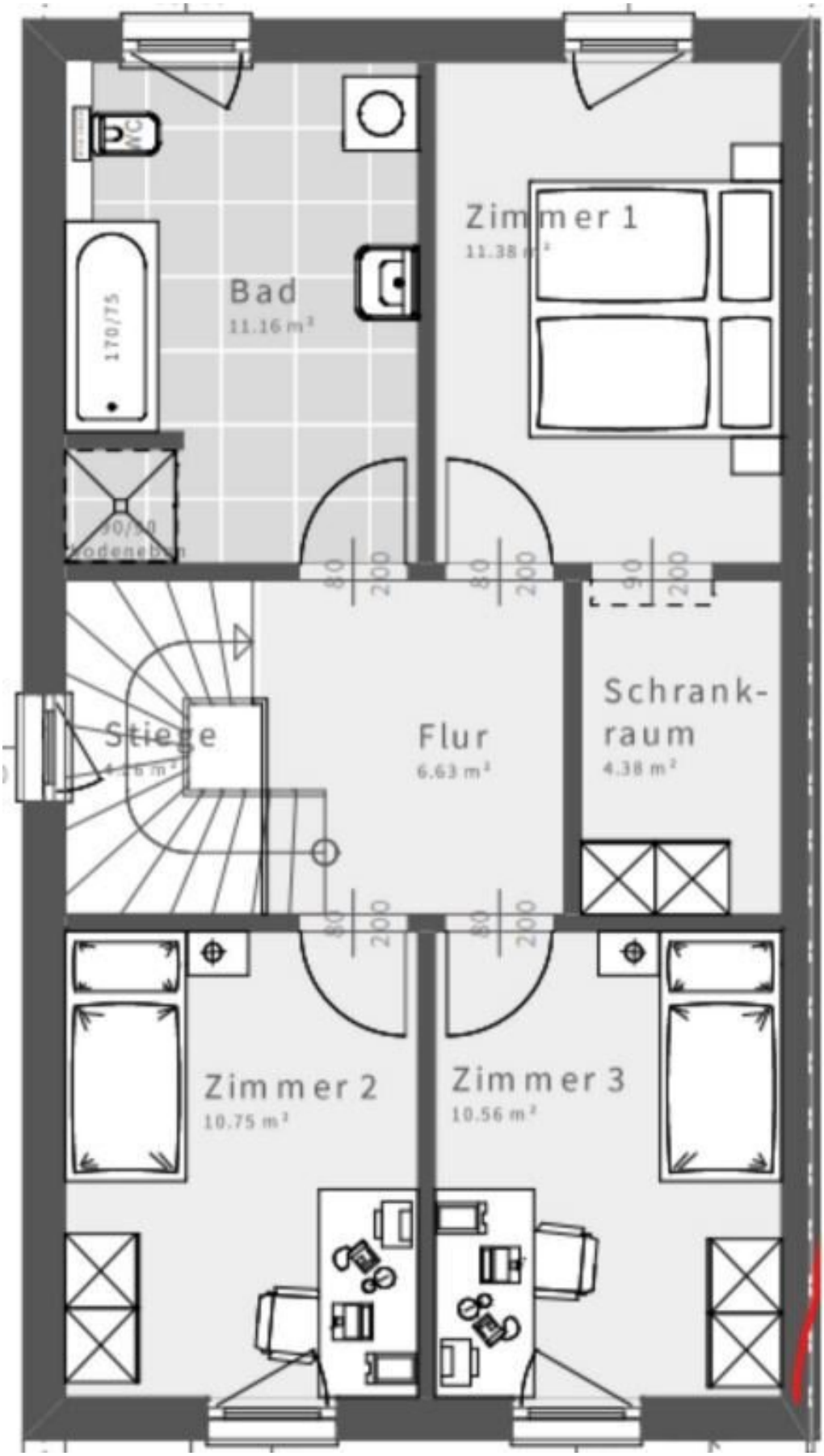
**Denise Wareka**

Warestone Immobilien GmbH
Bahnstraße 59
2345 Brunn am Gebirge

T +43 664 11 81 889

16
15
14
13
12
11
10
9
2
1
4
3
VERKAUFT
6
5
8
7


WC (3)
1.71 m²
Diele (3)
5.97 m²
Technik-
raum (3)
4.12 m²
Küche (3)
9.69 m²
Unterzug sichtbar
AR (3)
Stiege (3)
2.15 m²
Unterzug sichtbar
Wand schräg 1 m
über Stufenkante
Wohn-/Esszimmer (3)
33.23 m²
Fixteil
AR (3)
2.89 m²
Terrassenüberdachung
und Abstellraum


WC
Bad
11.16 m²
170/75
Zimmer 1
11.38 m²
80
200
80
200
90
200
Stiege
Flur
6.63 m²
Schrank-
raum
4.38 m²
80
200
80
200
Zimmer 2
10.75 m²
Zimmer 3
10.56 m²

# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung & Ausstattung – Ihr modernes Zuhause in naturnaher Lage

Die gut durchdachte Architektur dieser modernen Doppelhaushälfte vereint Eleganz, Funktionalität und Wohnkomfort auf höchstem Niveau – ergänzt durch moderne Technologie inmitten herrlicher Natur direkt am Wasser.

Mit rund 118 m² Wohnfläche verteilt auf 4,5 Zimmer und zwei Ebenen, befindet sich das Haus auf einem 407,29m² großen Eigengrund. Die ruhige Lage am Wasser, der eigene Garten und die idyllische Terrasse machen dieses Zuhause zu einem ganz besonderen Rückzugsort – das absolute Highlight ist die direkte Lage an einer ruhigen Flussabzweigung der Traisen, inklusive Badeplatz.

Ein Carport ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Das Haus ist wahlweise belagsfertig oder – nach individueller Abstimmung – schlüsselfertig erhältlich. Der angeführte Preis bezieht sich auf die belagsfertige Ausführung. Die Kosten für die schlüsselfertige Variante richten sich nach der gewünschten Innenausstattung und werden im Rahmen eines persönlichen Beratungsgesprächs gerne besprochen und geplant.

## Grundriss – durchdacht & lichtdurchflutet

*Die intelligente Raumaufteilung kombiniert moderne Wohnbedürfnisse mit zeitloser Architektur – ideal für Familien, Paare, Singles, die Platz, Licht und Funktionalität schätzen.*

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit direktem Zugang zu allen Wohnbereichen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großen Glasfronten eröffnet den Blick in den gepflegten Garten und führt direkt auf die vorgelagerte Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die separate Wohnküche mit Essplatz bietet ausreichend Raum für gemeinsames Kochen und Genießen. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch einen Technikraum, ein praktisches (Gäste-)WC sowie einen Abstellraum unter der Treppe, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Das Obergeschoss überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung. Vom zentralen Flur aus sind alle Zimmer getrennt begehbar. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Schrankraum, der idealen Stauraum bietet. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Das große Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne und WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab und bietet gleichzeitig hohen Komfort und natürliche Belichtung.

## Nachhaltig, effizient & zukunftsfit

Dieses energieeffiziente Niedrigenergiehaus wird in ökologischer Holzriegelbauweise errichtet und überzeugt mit durchdachter, nachhaltiger Technik. Hochwertige 3-fach verglaste Fenster und eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgen für ein angenehmes Wohnklima bei gleichzeitig niedrigem Energieverbrauch.

Dank der bereits inkludierten Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage ist das Haus bestens für die Zukunft gerüstet – und ermöglicht langfristig kostensparendes und umweltfreundliches Wohnen.

Alle unsere Häuser werden in Holzriegelbauweise von der Firma ELK gebaut. Mit unserem naturverbundenen „Living Garden“ Projekt setzen wir auf Nachhaltigkeit. Die Holzriegelbauweise ist ein modernes und massives Holzbausystem, welches noch dazu ökologisch und nachhaltig ist.

## Baufortschritt & individuelle Gestaltung

Die Bauarbeiten des Hauses beginnen unmittelbar nach Unterzeichnung des Kaufvertrags, die Fertigstellung erfolgt innerhalb von maximal drei Monaten. Da die Bodenplatten bereits vorhanden sind, erhalten Sie vor Ort einen besonders guten Eindruck der Grundstücksflächen. Zudem bietet dieser Baufortschritt Ihnen die Möglichkeit, individuelle Wünsche – etwa zur Raumaufteilung, Anzahl der Zimmer oder Fenstergrößen – in die weitere Planung einfließen zu lassen.

## ! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

## Rund-um Service für Ihre Immobilie

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

### Information

In diesem Projekt stehen noch weitere Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen zur Verfügung. Die gezeigten Visualisierungen dienen lediglich als Beispiel. Gartengestaltung und Pool sind nicht im Preis enthalten, können jedoch auf Wunsch und gegen Aufpreis gerne

errichtet werden.

**Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap