

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit Pool und sensationellem Fernblick



**Objektnummer: 310872**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2561 Aigen
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Hannes Galler

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 676 40 65 609  
H +43 676 40 65 609

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















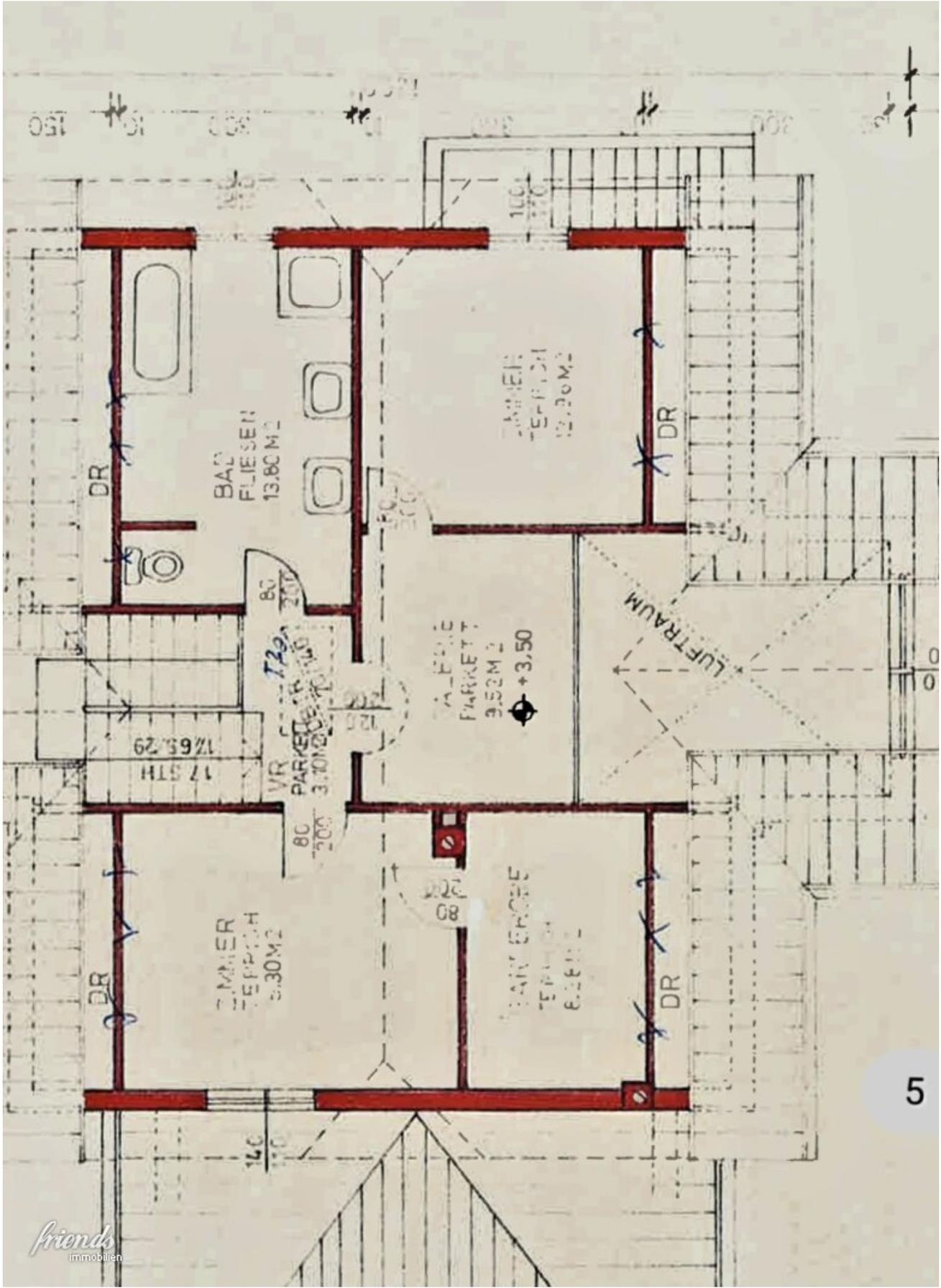


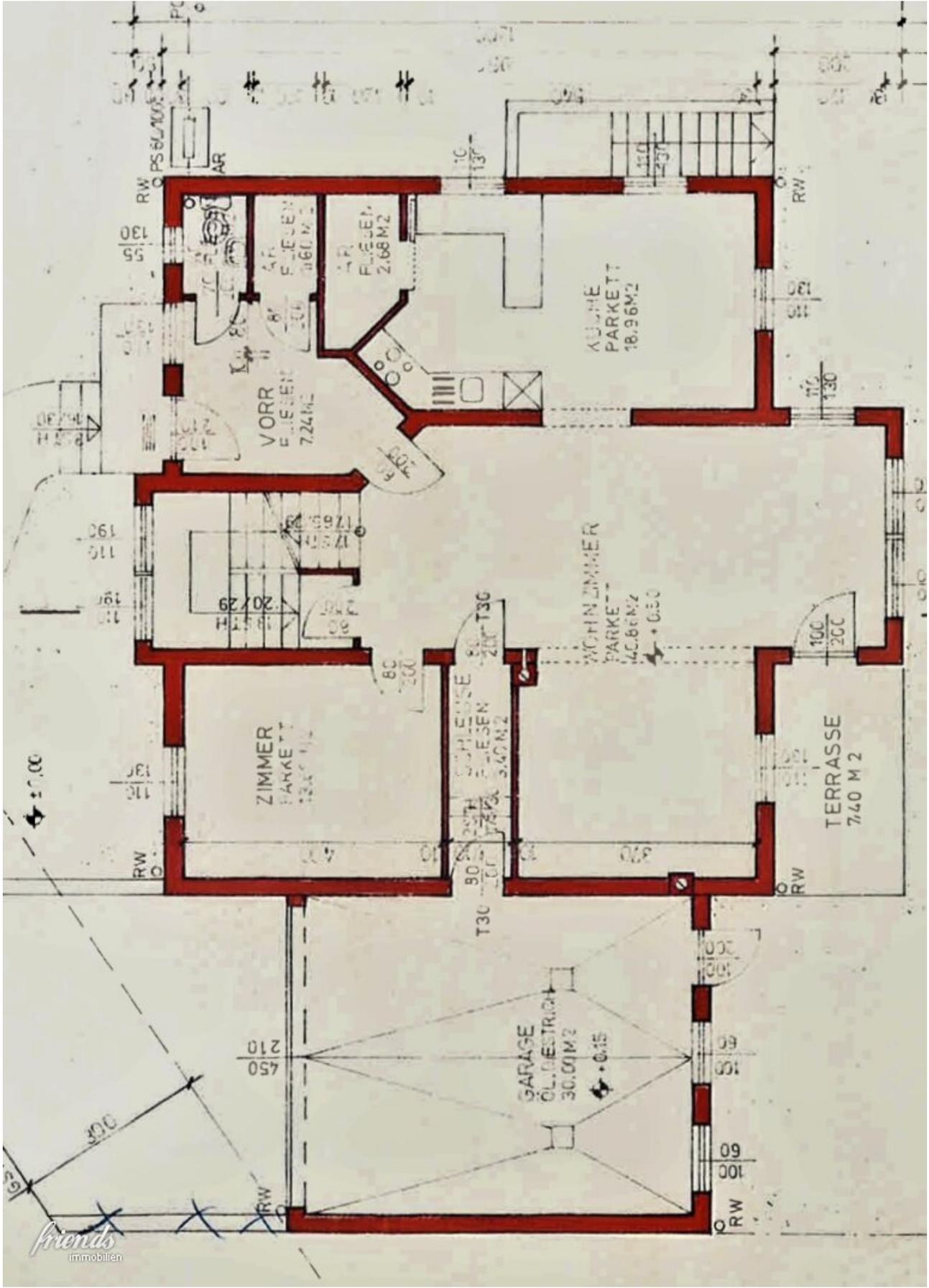


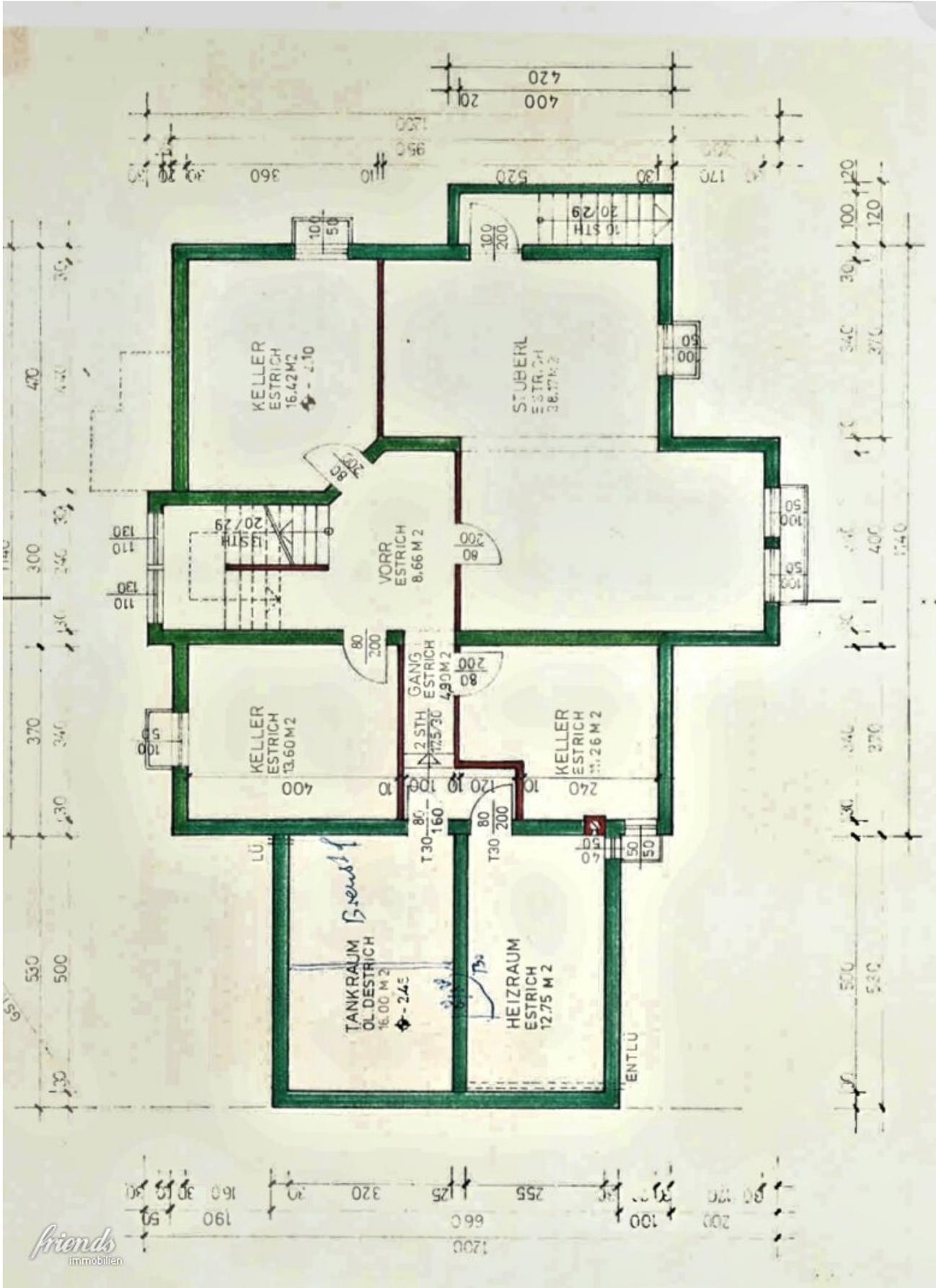












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in 2561 Aigen, Niederösterreich! Dieses exquisite Einfamilienhaus vereint modernen Komfort mit einem Hauch von ländlichem Charme und ist der ideale Rückzugsort für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben in vollen Zügen genießen möchten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 154 m<sup>2</sup> bietet dieses gepflegte Zuhause ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Hier finden Sie vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen die Freiheit geben, kreative Wohnkonzepte zu verwirklichen. Ob als Kinderzimmer, Arbeitsraum oder Gästezimmer – hier ist für jeden etwas dabei.

Der Garten des Hauses ist ein wahres Paradies für alle, die die Natur lieben. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie den atemberaubenden Bergblick sowie den weiten Fernblick und die grüne Umgebung in vollen Zügen auskosten. Hier können Sie ungestört die Seele baumeln lassen, Grillabende mit Freunden veranstalten oder einfach die Ruhe der Natur genießen.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Der Schwedenofen schafft eine behagliche Atmosphäre, besonders in den kalten Wintermonaten.

Das Badezimmer mit Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung. Hier können Sie nach einem langen Tag neue Energie tanken.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. So können Sie die Vorzüge der ländlichen Idylle genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens verzichten zu müssen.

Mit einem Kaufpreis von 850.000,00 € ist dieses Einfamilienhaus nicht nur eine Investition in Ihre Zukunft, sondern auch ein Ort, an dem Sie unvergessliche Erinnerungen schaffen können. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und der idyllischen Umgebung verzaubern!

- **HIGHLIGHTS:**

- **Klimatisiertes Schlafzimmer mit herrlichem Panoramablick**

- **Überdachte Terrasse, Pool (Nirosta: 10x4 m, inkl. Beheizung über Solaranlage) und ein möbliertes Gartenhaus**
- **Doppelgarage (Zugang zum Haus)**
- **Panoramafenster 3-fach Verglasung mit Außenjalousie (2018)**
- **Vollunterkellerung (Wohnkeller inkl. Werkstatt und Infrarotkabine)**
- **Luftwärmepumpe (2022), Solaranlage (ca.22m<sup>2</sup>), 1000 l Pufferspeicher (Warmwasser)**
- **Wasseraufbereitungsanlage (BWT Aqua total)**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie selbst, wie dieses wunderschöne Zuhause das perfekte Umfeld für Ihre Familie und Ihre Träume bieten kann. Ihr neues Leben in Aigen wartet auf Sie!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <5.500m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap