Exklusives Wohnen am Waldrand – „Am Steinriegl 80“

Objektnummer: 587

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,79 m²
Nutzfläche:	142,26 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	212,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	778.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dieter Löb

Immoparadies GmbH

AM STEINRIEGL

GR ERDGESCHOSS

HAUS 1-4

Erdgeschoss	65,24 m²
Obergeschoss	60,16 m²
Summe	125,40 m²

M=1:75

AM STEINRIEGL

GR OBERGESCHOSS

HAUS 1-4

Erdgeschoss	65,24 m²
Obergeschoss	60,16 m²
Summe	125,40 m²

M=1:75

AM STEINRIEGL

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen am Waldrand – Wohnbauprojekt „Am Steinriegl 80“

Dieses einmalige Projekt vereint Luxus und Natur: **Fünf freistehende Einfamilienhäuser (je ca. 125 m² Wohnfläche)** in **ökologischer Vollholzbauweise** entstehen auf einem sonnigen Grundstück am idyllischen Waldrand. Die erhöhte Lage bei Kirchbach (St. Andrä?Wördern) ermöglicht spektakuläre Ausblicke ins Grüne und fängt das Licht bis in den letzten Winkel der offenen Wohnräume ein. Abends hören Sie hier nur das leise Rascheln der Blätter – diese Oase bietet absolute Ruhe, Vogelgezwitscher und ungestörtes Naturerlebnis direkt vor den Toren Wiens.

Architektur & Design

Die Häuser bestechen durch klare, moderne Linienführung: Hohe Räume mit raumhohen Glasfronten ziehen den Waldblick direkt ins Wohnzimmer. Die Flachdach-Architektur verleiht jeder Fassade zeitlose Eleganz, kombiniert mit ausgewählten Naturmaterialien. Hochwertigste Details – wie ein **offener Wohn-Ess-Bereich, hochwertiger Eichenparkett und edle Fliesen – unterstreichen den luxuriösen Anspruch**. Die nachhaltige Vollholz-Massivbauweise (Holz-massivbau mit entsprechender Dämmung) garantiert nicht nur behagliches Raumklima, sondern auch exzellente Energiekennwerte in Niedrigenergiebauweise. Wohngesunde Holzmaterialien wirken positiv auf Körper und Umwelt – bekanntlich „verbessert Leben mit Holz das Immunsystem und reduziert den CO?-Fußabdruck“.

Sonnenterrasse & Garten

Jedes Haus verfügt über einen **privaten, großzügigen Garten mit großer Sonnenterrasse**, dazu ein **separates Nebengebäude** sowie **zwei KFZ-Stellplätze**. Durch die weiten Fensterflächen verschwimmen die Grenzen zwischen Wohnen und Natur: Stellen Sie sich laue Sommerabende am eigenen Grill vor, während die Kinder im Garten spielen und der Wald

hinter dem Haus rauscht. Die sonnige Terrasse und der eigene Garten sorgen nicht nur für hohe Energieeffizienz, sondern auch für ein **außergewöhnliches Maß an Lebensqualität und Wohlbefinden inmitten des Wienerwaldes**. Diese persönlichen Freiräume schenken Ihnen Privatsphäre und Erholung – Ihr eigenes Naturparadies zum Entspannen direkt zu Hause.

Ausstattungs-Highlights

- **Top-modernes Wohnen:** 5 freistehende Einfamilienhäuser im Eigentum (je ca. 125 m² Wohnfläche).
- **Ökologische Bauweise:** Massivholzbau mit entsprechender Dämmung für gesundes Raumklima und Niedrigenergie-Standard
- **Luxuriöse Architektur:** Flachdach-Design, lichtdurchflutete Räume, offene Grundrisse mit eleganter Ausstattung
- **Sonnige Außenbereiche:** Jeder Garten mit großer Terrasse und privatem Nebengebäude – privater Erholungsraum inklusive
- **Komfort & Sicherheit:** Hochwertiger Eichenparkettboden, Fußbodenheizung, edle Fliesen; alles schlüsselfertig und bezugsbereit.
- **Parken & Stauraum:** Zwei KFZ-Stellplätze pro Haus und großzügiger Abstellraum im Nebengebäude
- **Nachhaltigkeit:** Integrierte Regenwasser-Zisterne für umweltfreundliche Gartenbewässerung und moderne Wärmepumpenheizung
- **Energieeffizienz:** Passivhaus-ähnliche Kennzahlen (HWB ca. 35 kWh/m²a, Klasse B; fGEE 0,62, Klasse A+)
- **Auszeichnung:** Nominierung beim *Energy Globe Award Niederösterreich 2023* für besonders nachhaltiges Bauen.

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz

Maximale Ressourcenschonung war das Leitmotiv: Die Häuser sind als **Niedrigenergiehäuser** konzipiert (Wärmepumpe, beste Dämmwerte) und erreichen herausragende Energiekennzahlen. Zusätzlich wurde ein umfangreiches Regenwassermanagement umgesetzt: Unter jedem Haus speichert eine Zisterne Regenwasser, das für die Gartenbewässerung oder technische Nutzung genutzt werden kann. So wird kostbares Trinkwasser geschont und eine hohe Unabhängigkeit erreicht. Dieses durchdachte Umweltkonzept schafft ein positives Lebensgefühl – kein Wunder, dass das Projekt beim renommierten **Energy Globe Award 2023** in Niederösterreich gewürdigt wurde.

Ihr neues Zuhause im Grünen

Tauchen Sie ein in den unvergleichlichen Wohnkomfort beim Neubauprojekt „Am Steinriegl 80“: Hier trifft architektonische Raffinesse auf behagliches Naturflair. Genießen Sie jeden Tag das Gefühl, im Urlaub zu leben – umgeben von gesunder Waldluft und dennoch bestens angebunden. Dieses **exklusive Wohnensemble** setzt **neue Maßstäbe für luxuriöses, nachhaltiges Wohnen**. Lassen Sie sich dieses einzigartige Wohngefühl nicht entgehen und vereinbaren Sie Ihre Besichtigung – Ihr neues Zuhause am Waldrand wartet auf Sie!

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter office@immoparadies.at

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter tel:02252/274040 oder tel:0676/3618524**.**

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <5.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Geldautomat <4.500m
Bank <4.500m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <9.000m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap