

# **Moderne Architektur - Großzügig geplantes Einfamilienhaus mit Garage - Wohnidylle in Wilhering**



Einfamilienhaus Visualisierung

**Objektnummer: 1689/3145812**  
**Eine Immobilie von LVS Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4073 Wilhering
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	644.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Gabi Strobl**

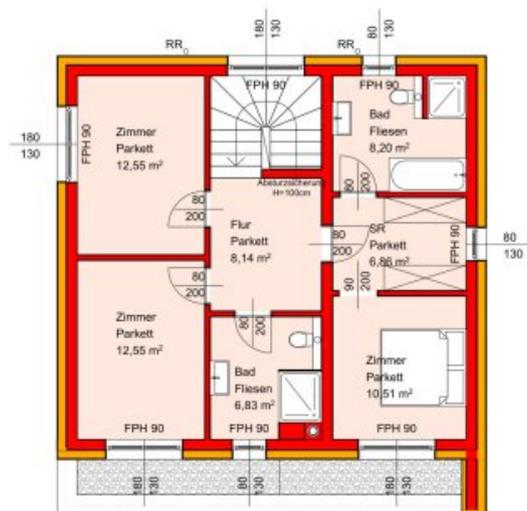
LVS Invest GmbH  
Franz Sailerstraße 1  
4492 Hofkirchen im Traunkreis





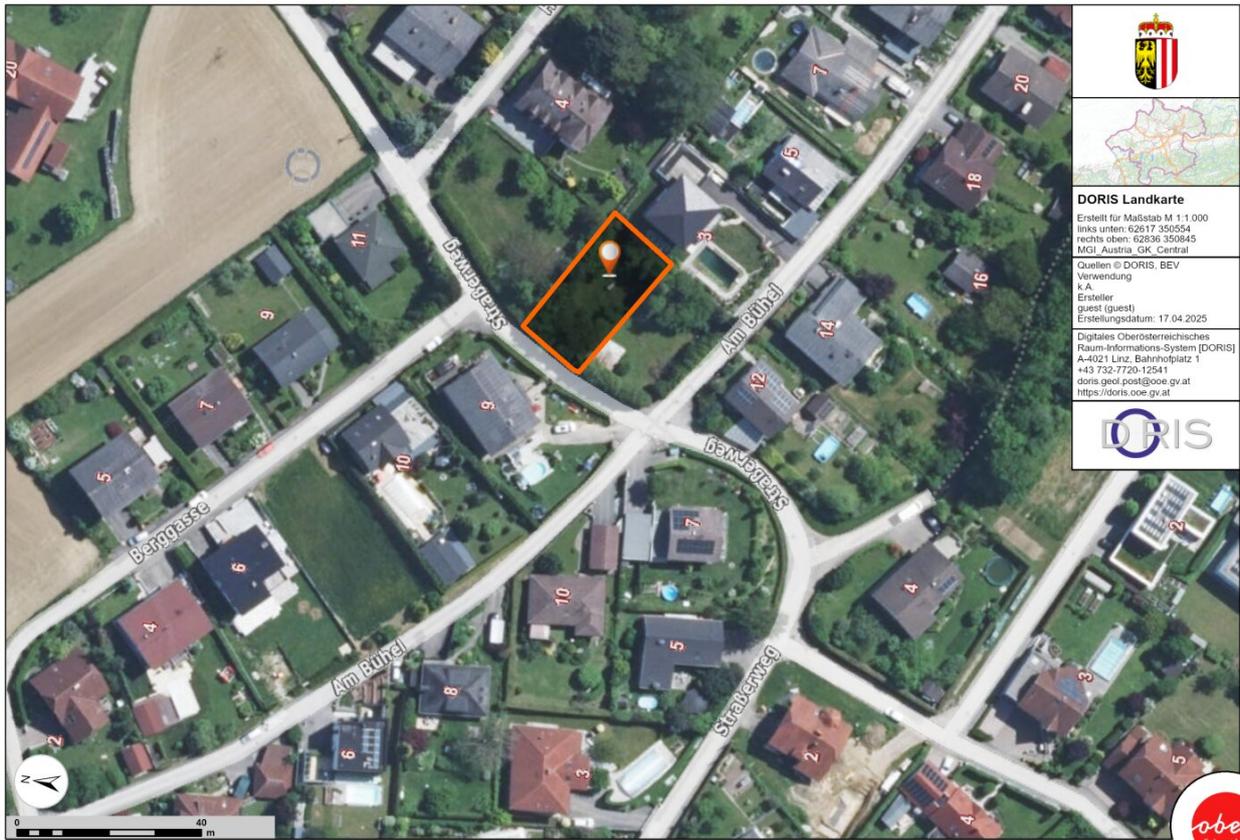






### OBERGESCHOSS

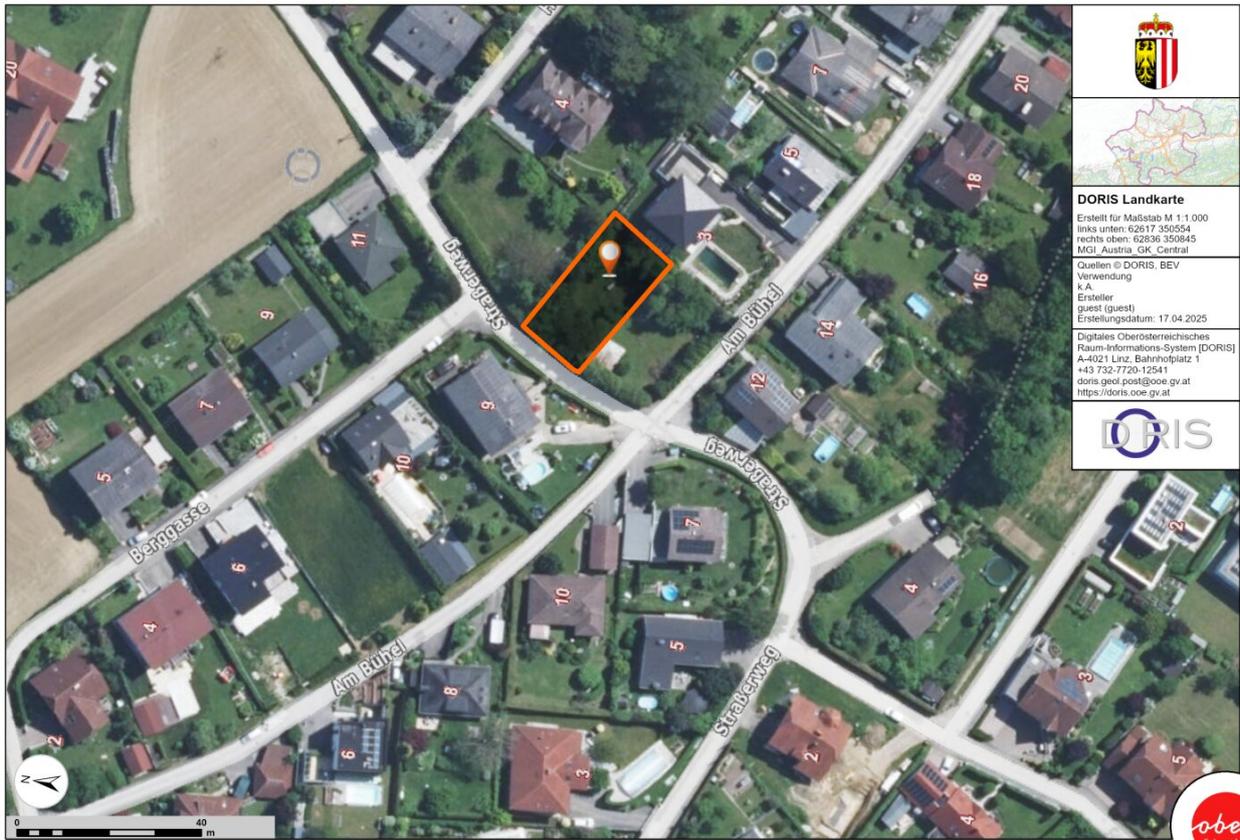
Wohnnutzfläche: 65,64m<sup>2</sup>  
 Bruttogeschossfläche: 94,70m<sup>2</sup>





<b>DORIS Landkarte</b> Erstellt für Maßstab M 1:1.000 links unten: 62617 350554 rechts oben: 52836 350845 MGI Austria GK Central
Quellen © DORIS, BEV Verwendung K.A. Ersteller guest (guest) Erstellungsdatum: 17.04.2025
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem [DORIS] A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1 +43 732 7720 12541 doris.geof.post@ooe.gv.at https://doris.ooe.gv.at





<b>DORIS Landkarte</b> Erstellt für Maßstab M 1:1.000 links unten: 62617 350554 rechts oben: 52836 350845 MGI Austria GK Central
Quellen © DORIS, BEV Verwendung K.A. Ersteller guest (guest) Erstellungsdatum: 17.04.2025
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem [DORIS] A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1 +43 732 7720 12541 doris.geof.post@ooe.gv.at https://doris.ooe.gv.at




## Objektbeschreibung

**Neubauplanung - EINFAMILIENHAUS** in schöner, ruhiger Lage. **Wir machen es zu Ihrem Zuhause!**

Großzügig, individuell und komfortabel Wohnen auf ca. **140 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, **Sonnenuntergänge auf der Terrasse** genießen und das Auto bequem in der **Garage** vor dem Haus geparkt. Das eigene Gemüse im Garten anbauen oder gemütlich am Pool chillen. Auf dem **Grundstück mit 511 m<sup>2</sup>** stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen!

Bei der Planung wurde großer Wert auf die sonnige Ausrichtung des Gebäudes und individuelle Wohnbedürfnisse gelegt um alle Vorzüge des eigenen Hauses zu gewährleisten! Mit ausreichend Platz für Ihren persönlichen Freiraum, praktischen Stauraum und moderner Wohnraumplanung wird auf dem Grundstück ein neues Zuhause für Jung und Alt geschaffen. Der Wohn- Koch- Essbereich ermöglicht eine perfekte Balance zwischen Trennung und Verbindung der Bereiche. In der Küche wurde sogar eine Speise berücksichtigt. Ein **Kaminanschluss** bietet v.a. in der Übergangszeit eine wohlige Alternative zur Wärmepumpe. Sie können den Morgen mit **2 Bäder im Obergeschoss** staufrei starten und bei Bedarf im **Homeoffice** ungestört arbeiten.

Wir bauen mit gewohnt hohem Standard. Das EFH wird in **Massivbauweise** und unter Berücksichtigung der aktuellen **Fördermöglichkeiten des Landes OÖ** errichtet. Durch unsere **Baumeisterplanung** haben wir die Möglichkeit Ihre persönlichen Wünsche zur Ausführungen ein- bzw. umzuplanen.

### **Unsere Ausstattungshighlights:**

- hochwertige belagsfertige Ausführung
- Grundstück mit Einfriedung /Gartenmauer an der unteren Grundstücksgrenze (lt. Plan)
- Garage mit Sektionaltor
- umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Kamin für eine zusätzliche stromunabhängige Wärmequelle

- Beschattung durch elektrische Raffstore bzw. Rollläden bei Fenstern und Terrassentüren
- 2 Bäder im Obergeschoss
- Vorbereitung für PV-Anlage
- großzügiger Garten
- Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung
- Auskragung bzw. Vorkragung über der Fassade im Obergeschoss als optisches Highlight
- zusätzlicher PKW-Abstellplatz
- auf Wunsch schlüsselfertige Ausstattung gegen Aufpreis!

Eine ausführliche Bau- & Ausstattungsbeschreibung übermitteln wir gerne per Mail. Vereinbaren Sie ein persönliches Beratungsgespräch und reservieren Ihr Wunschhaus.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <8.500m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <4.500m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap