

## **Modernes Neubauprojekt in Forchtenau**



**Objektnummer: 7834/213**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Reiheneckhaus |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 4971 Forchtenau      |
| Baujahr:                      | 2026                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 104,12 m²            |
| Nutzfläche:                   | 109,09 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Stellplätze:                  | 2                    |
| Garten:                       | 106,33 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,61              |
| Kaufpreis:                    | 345.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH





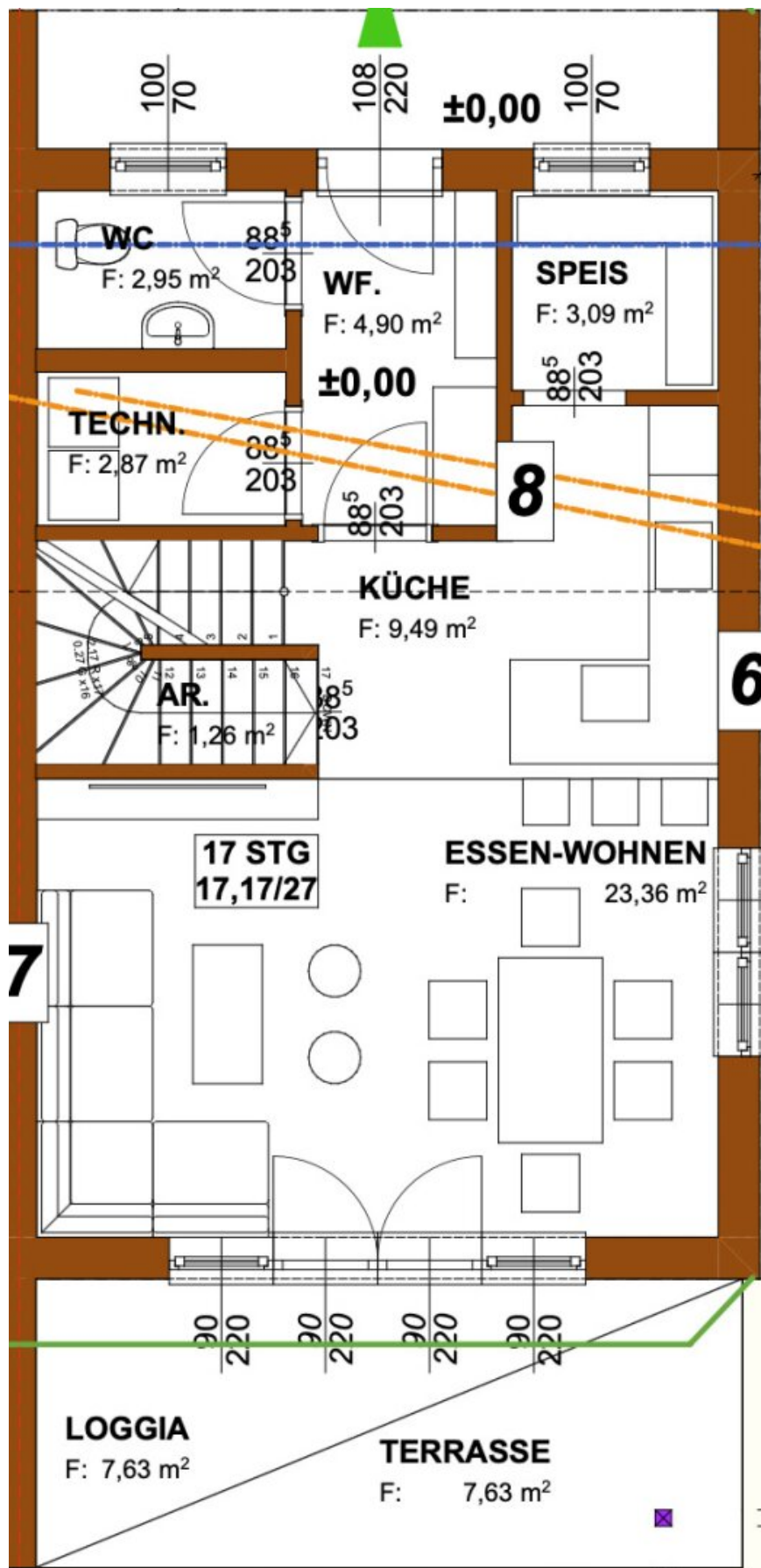


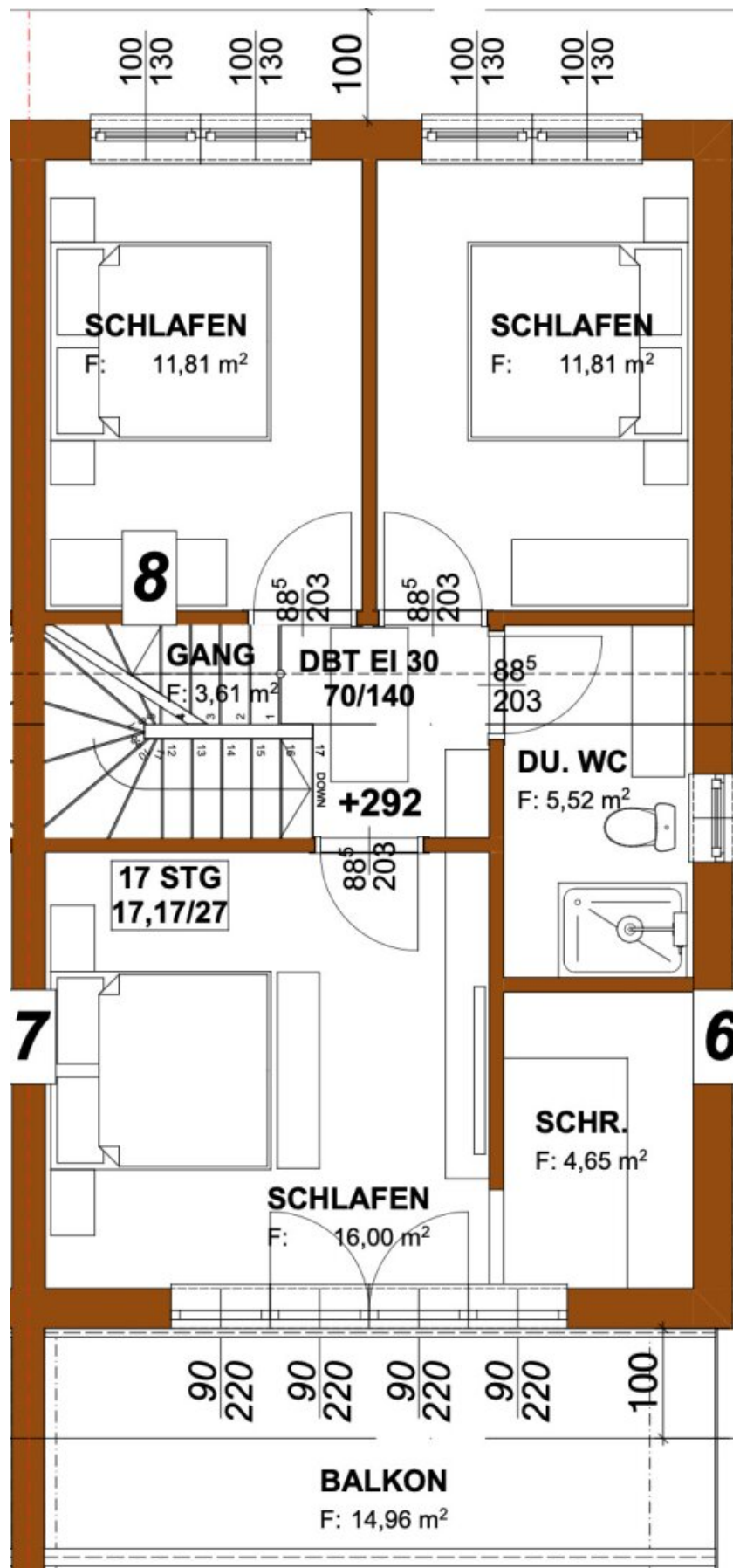












## Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von Forchtenau entsteht ein modernes Reihenhausprojekt in hochwertiger Holzbauweise, das zeitgemäße Architektur mit nachhaltiger Technik verbindet. Die klar strukturierte Bauweise, großzügige Fensterflächen und die optimale Süd-Ausrichtung sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl auf mehreren Ebenen.

In den Wohn- und Schlafräumen wird modernes Eichenparkett verlegt, das eine warme, natürliche Atmosphäre schafft und zugleich langlebig sowie pflegeleicht ist. Die durchdachten Grundrisse bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Badezimmer überzeugen mit Fenster, hochwertiger Verfliesung und moderner Ausstattung. Beheizt werden die Häuser mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe in Kombination mit komfortabler Fußbodenheizung – für gleichmäßige Wärme und niedrige Betriebskosten.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Eigengärten, die direkt an den Wohnbereich anschließen und zusätzlichen Freiraum im Alltag schaffen. Hier genießen Sie Privatsphäre, Platz für Kinder, Gartenprojekte oder entspannte Stunden im Grünen. Ergänzt wird das Angebot durch sonnige Terrassen, außenliegenden Sonnenschutz sowie moderne Fenster mit Mehrfachverglasung.

Carport- und Freistellplätze sowie praktische Abstellflächen sorgen für zusätzlichen Komfort. Dieses Reihenhausprojekt bietet die ideale Kombination aus Hausgefühl, Energieeffizienz und überschaubarer Pflege – perfekt für Eigennutzer mit Anspruch an Qualität und nachhaltiges Wohnen.

Highlights auf einen Blick:

- Hochwertige Holzriegelbauweise
- 3 Schlafzimmer inkl. Hauptschlafzimmer mit Schrankraum
- Edle Parkett- und Fliesenböden
- Energieeffiziente 3-fach verglaste Fenster
- Rollläden und Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- 2 Freiparkplätze + Abstellraum für Fahr- oder Motorräder
- Terrasse und Balkon mit Blick bis in die Berge

- großzügiger Garten
- Modernes, stilvolles Wohnambiente
- umweltschonende Luftwärmepumpe

Dieses moderne Reiheneckhaus in attraktiver Lage vereint energieeffizientes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung.

Auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit **drei geräumigen Schlafzimmern**, darunter ein Hauptschlafzimmer mit angrenzendem **Schrankraum**. Die lichtdurchfluteten Wohnräume sind mit edlem Parkett und stilvollen Fliesen ausgestattet, die für ein behagliches Wohngefühl sorgen. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und macht kalte Wintertage zu einem entspannten Erlebnis.

Besonderes Augenmerk wurde auf Wohnkomfort und Funktionalität gelegt: Alle Fenster werden mit Rollläden sowie integrierten Insektenschutzgittern ausgestattet, um Ihnen zu jeder Jahreszeit höchsten Komfort zu bieten. Die 3-fach verglasten Fenster gewährleisten optimale Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

Ein besonderes Highlight ist die Kombination aus Garten, Balkon und Terrasse – ideale Orte, um die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der Südbalkon und die Terrasse bieten Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick bis in die Berge, sondern auch die perfekte Möglichkeit, um die warmen Sonnenstrahlen zu genießen.

Das durchdachte Raumkonzept umfasst zwei WCs, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine moderne Dusche, sodass Sie sich hier nach einem langen Tag perfekt entspannen können.

Zwei Freiparkplätze pro Haus mit angrenzendem Abstellraum für Fahrräder oder Motorräder bieten Ihnen praktischen Stauraum. Die Holzriegelbauweise sorgt für eine nachhaltige und effiziente Bauqualität, die auch umweltfreundlich ist.

Die **Luftwärmepumpe** sorgt für eine nachhaltige Wärmeversorgung und trägt zur Senkung der Energiekosten bei.

Highlights auf einen Blick:

- Hochwertige Holzriegelbauweise
- 3 Schlafzimmer inkl. Hauptschlafzimmer mit Schrankraum
- Edle Parkett- und Fliesenböden
- Energieeffiziente 3-fach verglaste Fenster
- Rollläden und Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- 2 Freiparkplätze + Abstellraum für Fahr- oder Motorräder
- Terrasse und Balkon mit Blick bis in die Berge
- großzügiger Garten
- Modernes, stilvolles Wohnambiente
- umweltschonende Luftwärmepumpe

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap