Architektenhaus mit Dachterrasse, Pool & Garten – Luxusobjekt in Braunau.

Objektnummer: 1183

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5280 Braunau am Inn
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	279,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	6
Garten:	900,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.080.000,00 €
Betriebskosten:	161,00 €
Heizkosten:	90,00 €

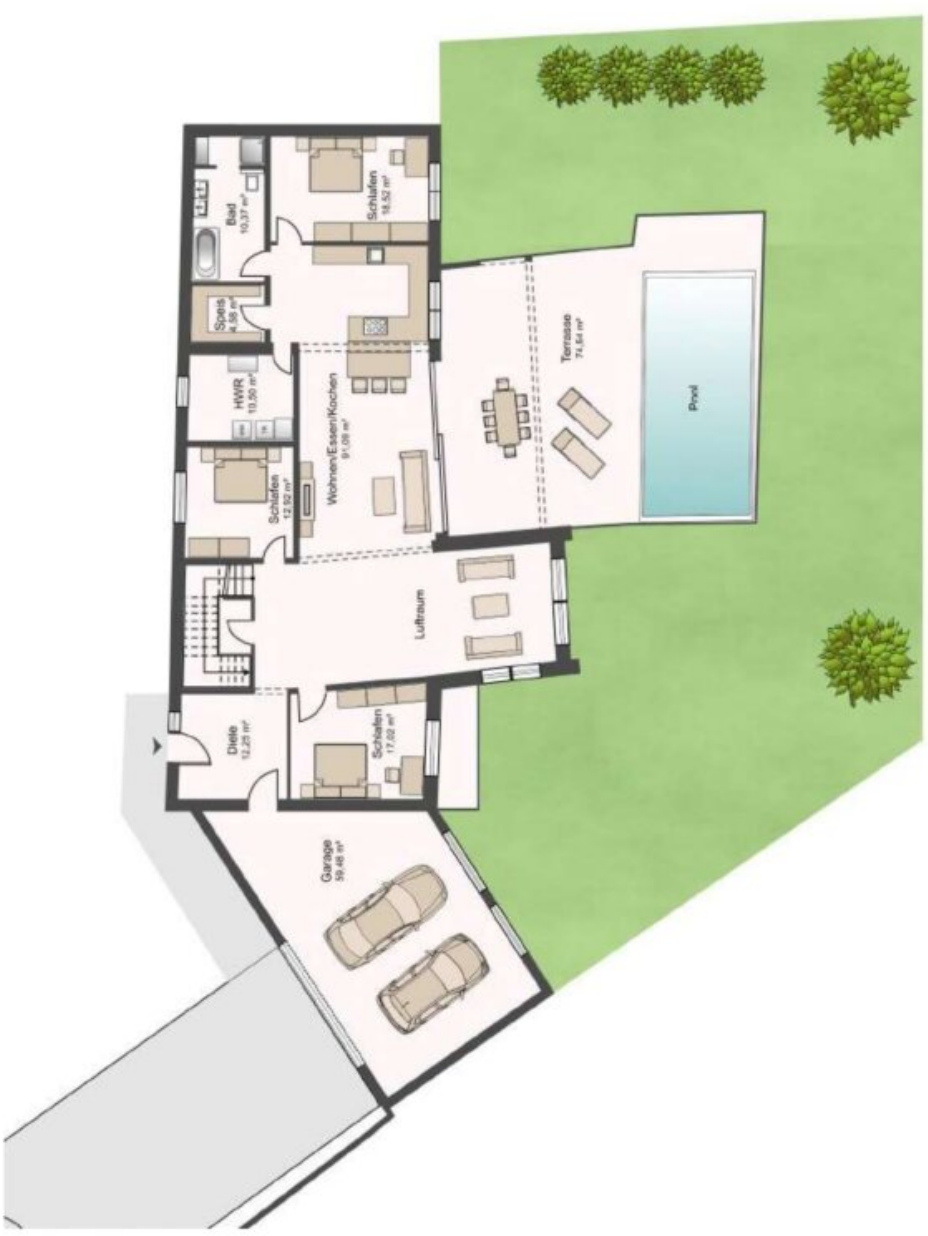
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

David Schnallinger

Plan EG(Plan EC)

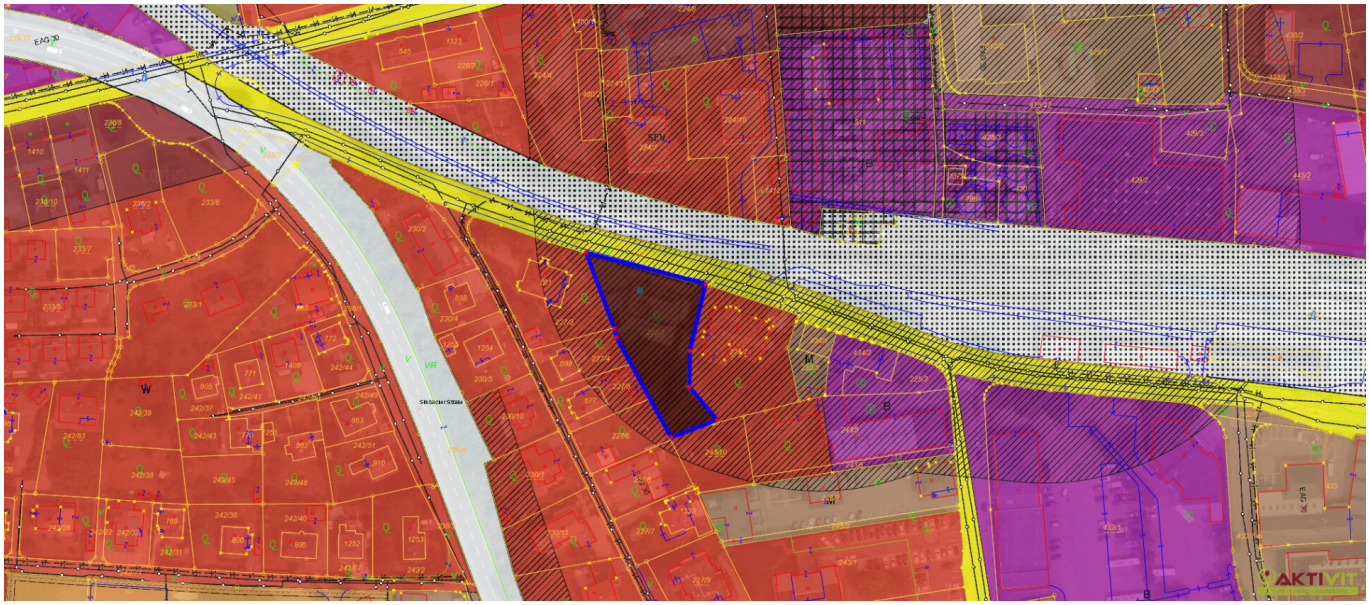


AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.

Plan OG(Plan OG)

AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.

AKTIVIT


Silbacher Straße
AKTIVIT

Objektbeschreibung

Inmitten der charmanten Stadt Braunau am Inn befindet sich diese moderne Villa, die 2021 auf einem großzügigen Grundstück errichtet wurde. Mit rund 280 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet das Haus beeindruckende Raumhöhen, hochwertige Ausstattung und einen sonnigen Garten mit Pool. Das architektonische Konzept vereint modernes Design mit funktionalem Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Zentrale Lage in Braunau – fußläufig zu Schulen, Nahversorgern und öffentlichem Verkehr
- Gesamt 7 Zimmer, ca. 280 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen
- Großzügige Freiflächen: ca. 486 m² Terrassen, 2 Balkone, Dachterrasse
- 900 m² Garten mit Pool, Hochbeeten, 7 Obstbäumen & Sichtschutz durch 200 Thujen
- Doppelgarage plus 6 zusätzliche Stellplätze
- Moderne Bauweise, hochwertig & neuwertig
- Heizung über Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Deckenkühlung im OG
- Loxone Smart-Home-System, PV-Anlage, Glasfaseranschluss
- Nur ca. 1 Stunde Fahrzeit nach Salzburg oder München – ideale Anbindung für Pendler
- Vollerschlossenes Grundstück mit ca. 1.756 m², Widmung: Bauland-Wohngebiet

- Niedrige laufende Kosten: Betriebskosten ca. € 161,– / Heizkosten ca. € 90,– monatlich

DAS HAUS

Die Villa erstreckt sich über zwei Etagen – Erdgeschoss und Obergeschoss – und bietet rund 290 m² Wohnnutzfläche. Der Zugang erfolgt entweder über den Haupteingang oder direkt von der Doppelgarage in das zentral gelegene Vorzimmer. Von hier gelangt man in eine lichtdurchflutete Galerie mit rund 5,5 m Raumhöhe, die das architektonische Herzstück des Hauses bildet.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die direkt von der Galerie aus zugänglich sind. Der große, offen gestaltete Luftraum schafft eine direkte visuelle und räumliche Verbindung zum großzügigen Wohn-Ess-Bereich, der mit großflächiger Verglasung, integrierter Designküche (Miele) und Zugang zur teilweise überdachten Süd-/Ost-Terrasse samt Pool ausgestattet ist.

Vom Wohnbereich aus erreicht man ein weiteres Schlafzimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ebenfalls hier untergebracht sind der Technikraum sowie praktische Abstellbereiche.

Im Obergeschoss führt die Galerie zu zwei weiteren Schlafzimmern, einem Badezimmer sowie einem separaten Arbeitszimmer mit Zugang zu einem Balkon und zur großzügigen Dachterrasse mit Grünblick.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Gebäude wurde von 2021-2023 als Neubau in Massivziegelbauweise errichtet und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, neuwertigen Zustand. Die Haustechnik entspricht modernsten Standards: Eine Luftwärmepumpe sorgt in Kombination mit Fußbodenheizung und Deckenkühlung für effiziente Beheizung und Klimatisierung.

Das Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet – darunter großformatiges Feinsteinzeug, Marmor, dreifach verglaste JOSKO-Fenster (außen Alu, innen Echtholz) sowie maßgefertigte Einbaumöbel und eine exklusive Küche von Miele.

Zur weiteren Ausstattung zählen ein umfassendes Smart-Home-System von Loxone (inkl. Steuerung von Pool, Raffstores, Beleuchtung und Zutritt), eine PV-Anlage,

Glasfaseranschluss, Sat-TV sowie Sicherheitsvorkehrungen mit Bewegungsmeldern. Ein Pool mit eigener Wärmepumpe, drei Abstellräume, eine ca. 60 m² große Doppelgarage und Fahrradstellplätze runden das Angebot ab.

DIE LIEGENSCHAFT

Das Grundstück umfasst rund 1.756 m², davon entfallen ca. 900 m² auf liebevoll gestaltete Gartenflächen mit Hochbeeten, Obstbäumen und rund 200 Smaragdthujen als natürlicher Sichtschutz. Es handelt sich um vollerschlossenes Bauland im Wohngebiet mit straßenseitiger Zufahrt.

Die monatlichen Betriebskosten betragen rund € 161,–, die Heizkosten ca. € 90,– – jeweils inklusive USt. Damit bietet die Liegenschaft nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch wirtschaftliche Effizienz im laufenden Betrieb.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

+43 664 468 54 64

d.schnallinger@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap