

NIEDRIGENERGIEHAUS: Geräumiges Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung - ERSTBEZUG



Objektnummer: 8374/138

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

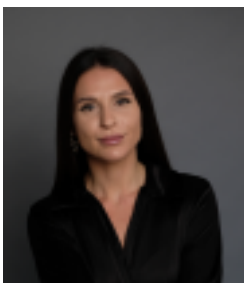
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8081 Empersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,76 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	253,43 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	569.000,00 €
Infos zu Preis:	

Küche und Badmöbel sowie ein Carport im Kaufpreis inkludiert

Provisionsangabe:

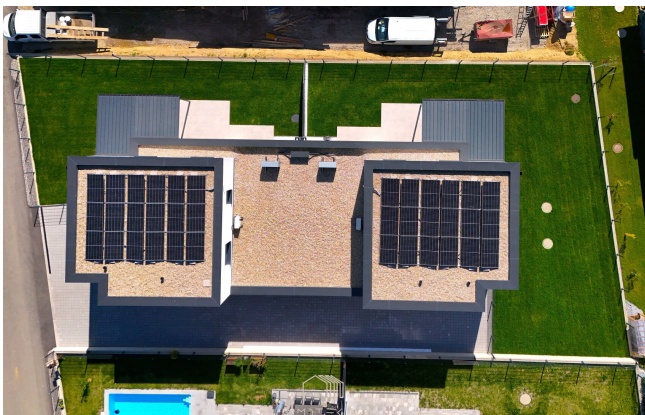
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic









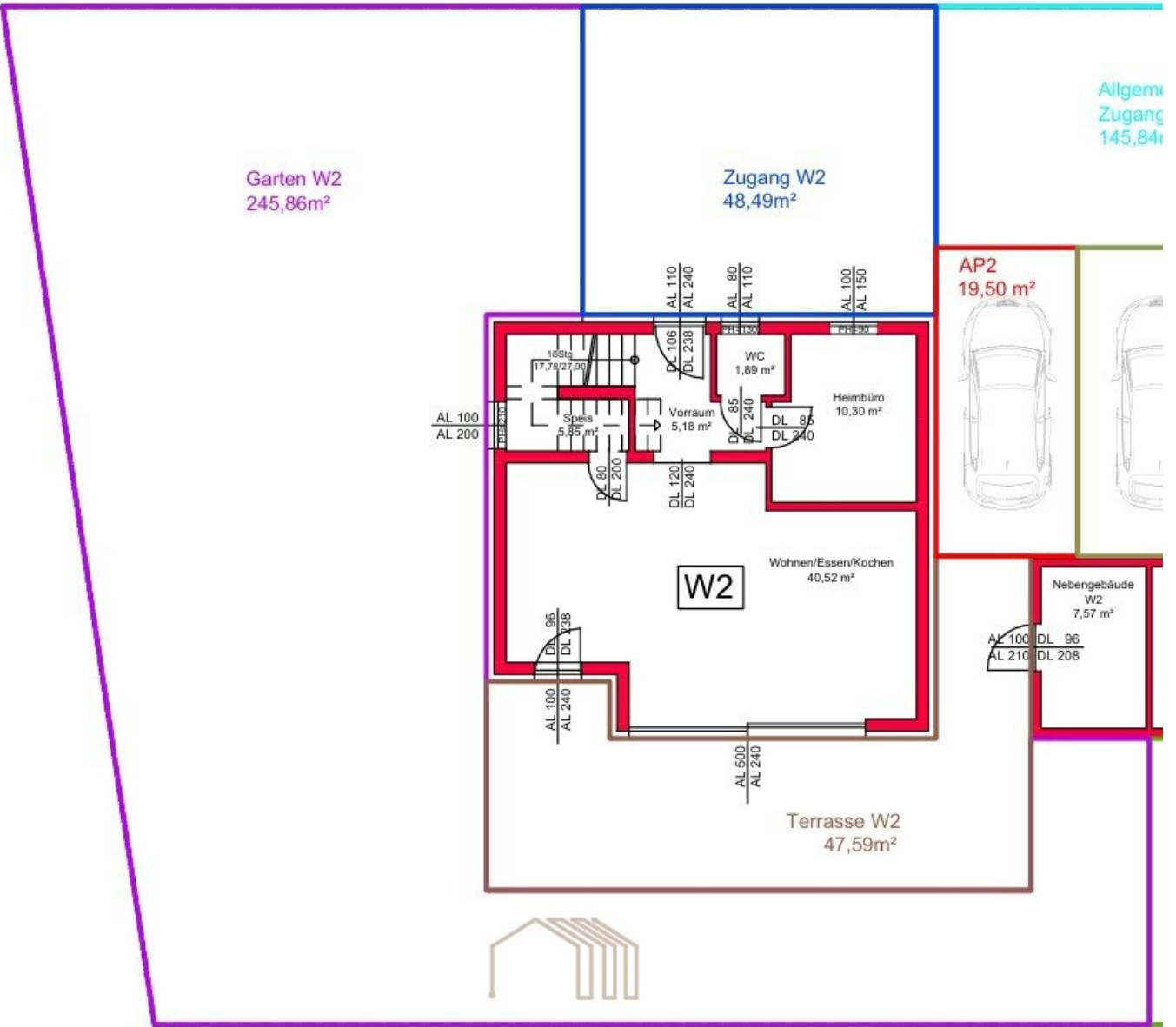


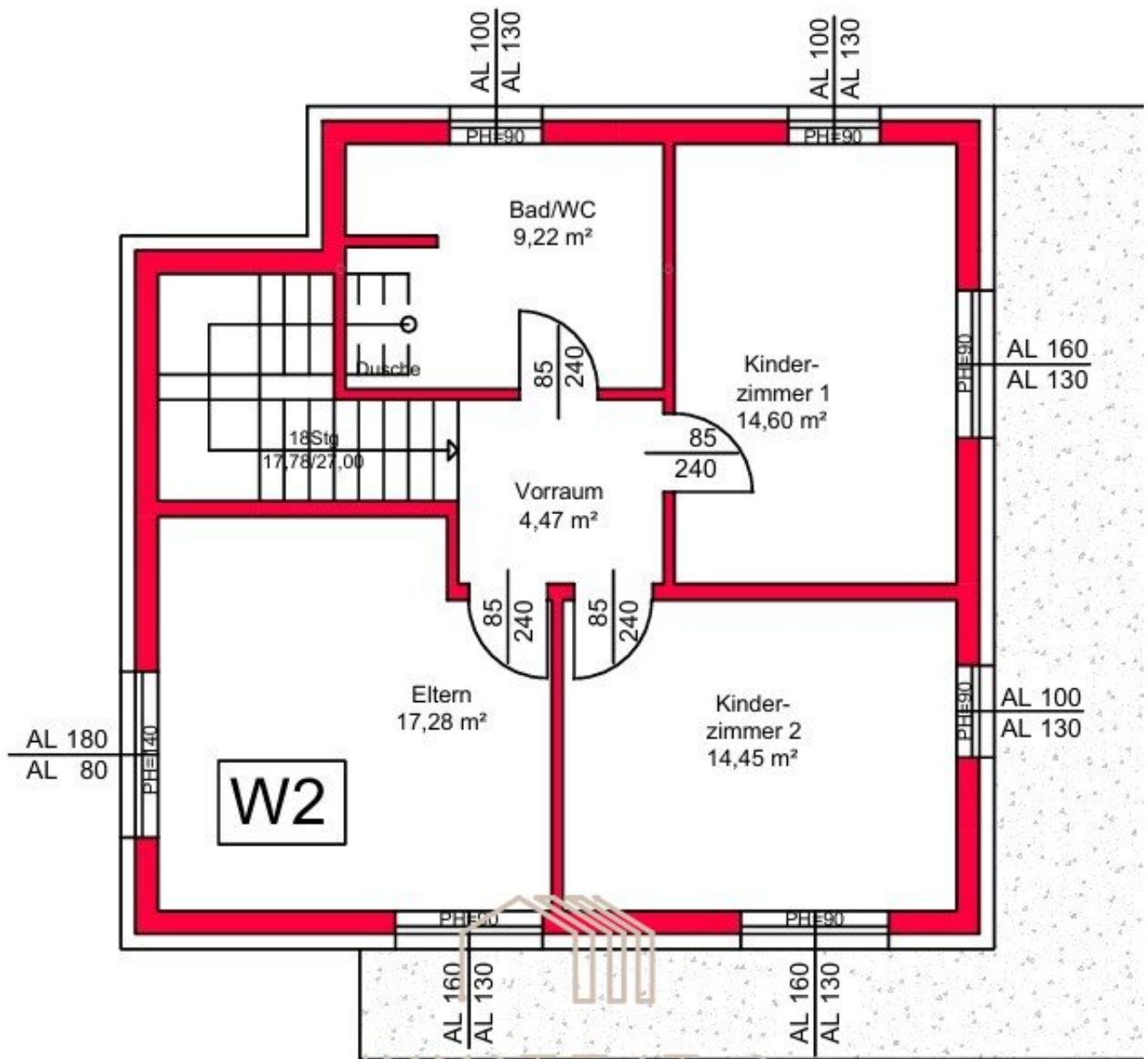












Objektbeschreibung

Exklusiver Wohnkomfort trifft Energieeffizienz – Erstbezug in traumhafter Ruhelage bei Empersdorf

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft rund um Empersdorf erwartet Sie dieses **neu errichtete Einfamilienhaus**, das in puncto **Ausstattung, Technik und Wohnqualität neue Maßstäbe** setzt. Dieses Objekt ist ein wahres Highlight für alle, die modernes, nachhaltiges Wohnen schätzen – und dabei besonderen Wert auf **niedrige laufende Kosten** legen.

Dank der innovativen Kombination aus **energieeffizienter Luftwärmepumpe** und **Photovoltaikanlage** profitieren Sie hier von einem nahezu energieautarken Betrieb. **Heizkosten? Minimal.** Komfort? Maximal.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Anbindung an Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Die umgebende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Abschalten ein – direkt vor Ihrer Haustür.

Ca. 123 m² Wohnfläche – Stilvoll. Durchdacht. Hochwertig.

Errichtet in **Massivbauweise** überzeugt dieses Haus durch moderne Architektur, klare Linien und eine offene Raumgestaltung, die viel Licht und ein großzügiges Wohngefühl schafft. Die **hochwertigen Materialien** und die **erstklassige Verarbeitung** ziehen sich durch jedes Detail.

Raumaufteilung im Überblick:

- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur **Südterrasse und Eigengarten**
- 3 geräumige Schlafzimmer im Obergeschoß
- Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoß – ideal als Büro oder Gästezimmer
- 2 hochwertiges Badezimmer mit Fenster inkl. WC
- Praktische Speis im Küchenbereich

Die im Kaufpreis enthaltene **maßgefertigte Tischlerküche** ist mit **Marken-E-Geräten** ausgestattet und rundet den modernen Wohnbereich perfekt ab.

Enorme Ausstattung – Minimale Kosten

Dieses Haus steht für **zukunftssicheres Wohnen** auf höchstem Niveau:

- **SMART-HOME-System** - für die bequeme Steuerung der Haustechnik
- **Luftwärmepumpe** in Kombination mit **angenehmer Fußbodenheizung** – effizient, klimafreundlich und unabhängig von fossilen Brennstoffen
- **Photovoltaikanlage** – senkt dauerhaft Ihre Energiekosten und erhöht Ihre Unabhängigkeit
- Modernste Elektrik mit **schwarzen Steckdosen & Schaltern**
- Edle Bodenbeläge und stilvolle Sanitärkeramik – Qualität und Ästhetik perfekt vereint
- Großzügige Fensterflächen – lichtdurchflutete Räume zu jeder Tageszeit (hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster, dreifach verglast)
- elektrisch betriebene Raffstores und Rollos - per Smart-Home-System auch zentral steuerbar
- Klimaanlage
- Anschluss für E-Lade-Station
- EDV- sowie SAT-Anschlüsse vorbereitet (in allen Räumen)

Der Außenbereich bietet einen **sonnigen Eigengarten mit perfekter Süd-Ausrichtung** – ein Ort zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern, ganz nach Ihrem Lebensstil.

Ein **überdachter Stellplatz** sowie ein **Technikraum** direkt beim Haus sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Fazit:

Ein Haus, das weit mehr ist als nur ein Zuhause – es ist ein Ort für Menschen mit Anspruch. Ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die **hohe Wohnqualität, moderne Technik**, und **niedrige Betriebskosten** in **ruhiger, naturnaher Lage** zu schätzen wissen.

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <3.000m

Post <2.500m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <9.000m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap