

# **NAHE HAUSMANNSTÄTTEN: Modernes Einfamilienhaus mit SMART-HOME-Ausstattung und Südterrasse**



  
**IMMOTEKTOR**

KI-bearbeitet

**Objektnummer: 8374/135**

**Eine Immobilie von immotektor e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8081 Empersdorf                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 123,76 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 122,67 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 49,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,62                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 549.000,00 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

zzgl. Doppelcarport €10.000,- Küche und Badmöbel sind im Kaufpreis inkludiert.

## Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

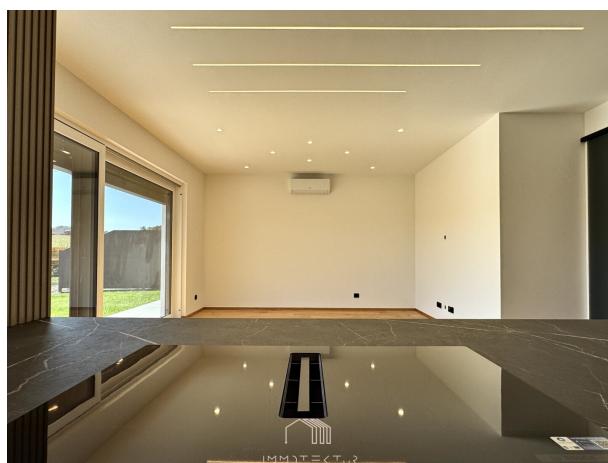


Riccardo Perin





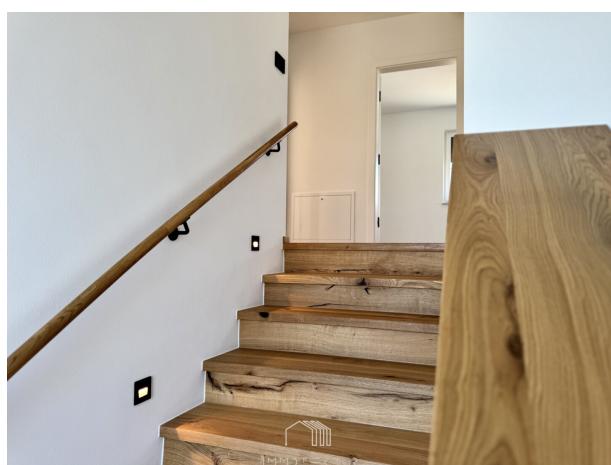
IMMOTEXTUR



IMMOTEXTUR



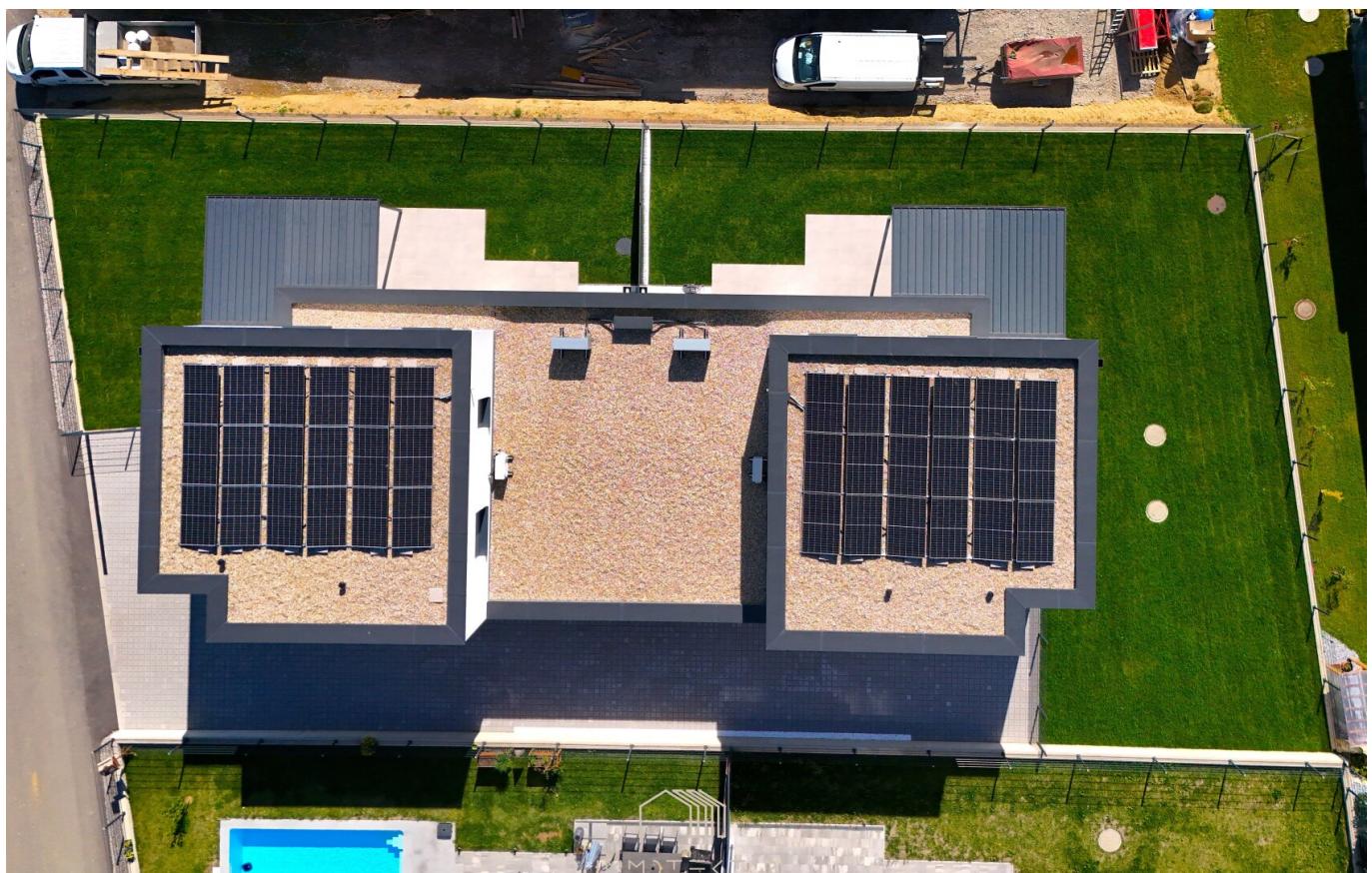
IMMOTEXTUR



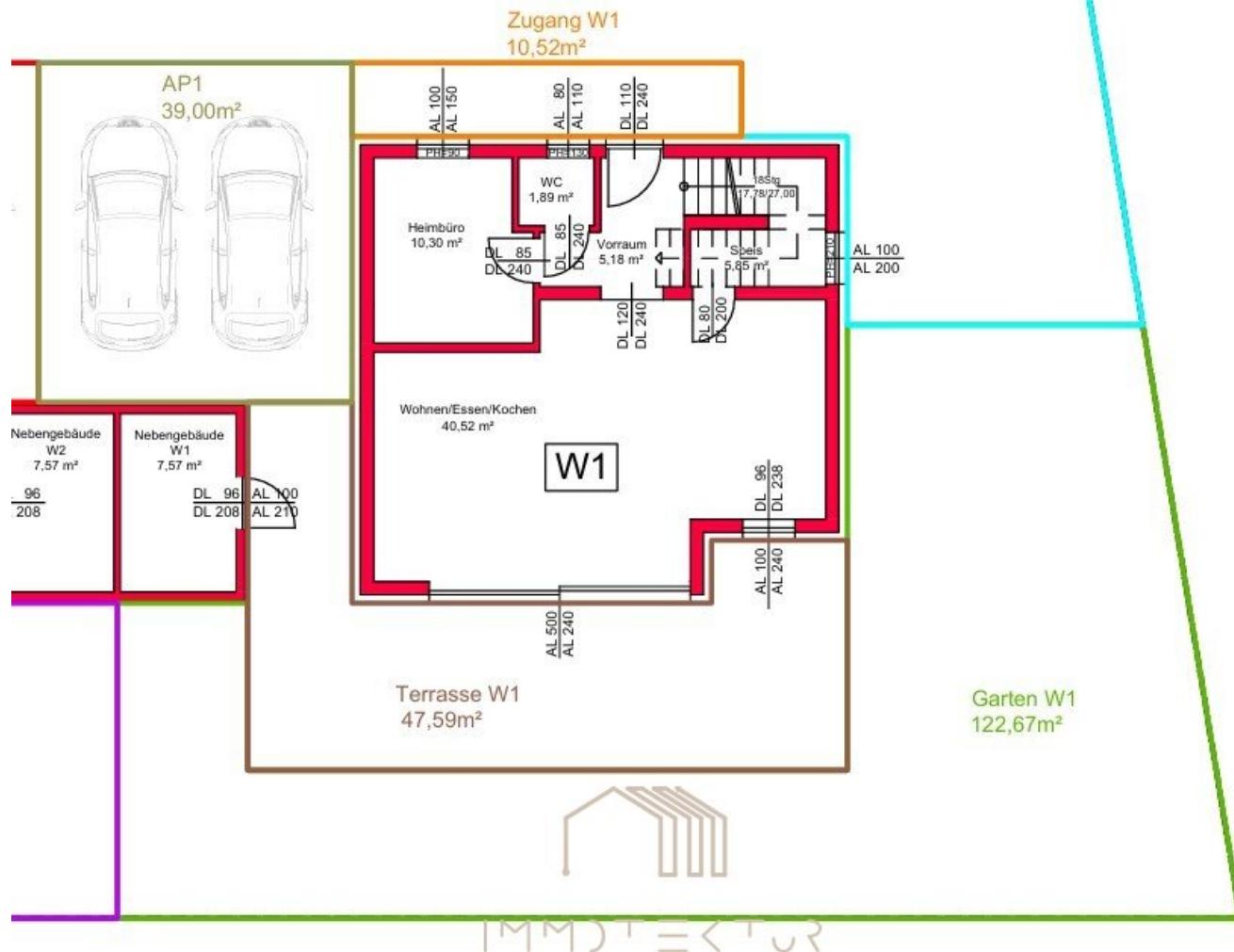


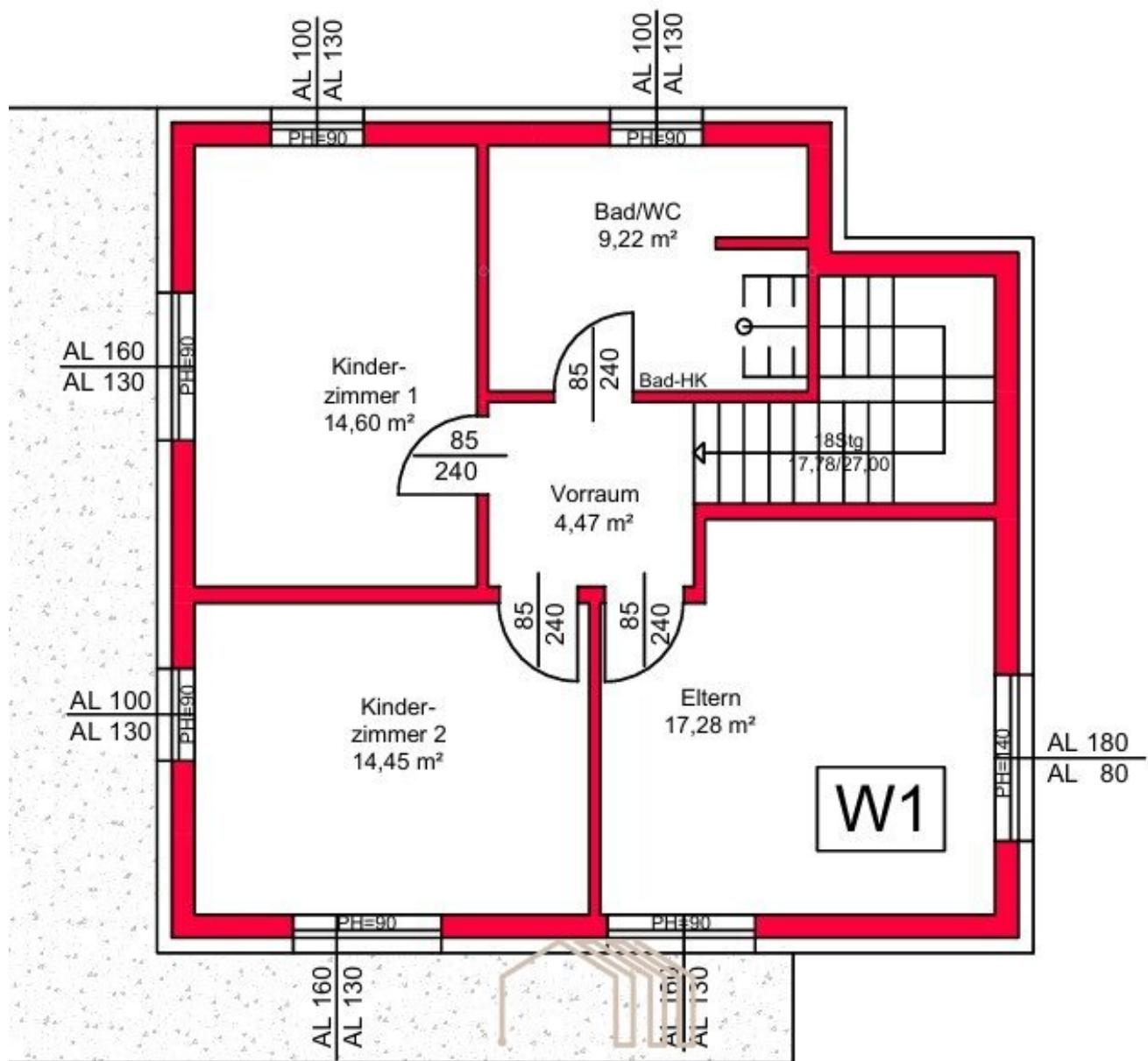






Allgemeinfläche  
Zugang/Zufahrt  
145,84m<sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

In herrlich ruhiger Lage, eingebettet in die **grüne Hügellandschaft** rund um Empersdorf, erwartet Sie dieses **neu errichtete Einfamilienhaus** – ein Erstbezug mit unglaublich **hochwertiger Ausstattung und Smart-Home-System, modernster Technik** und durchdachter Raumaufteilung. Ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah wohnen und dabei nicht auf modernen Komfort verzichten möchten. Vor allem ideal für jene, die hohen Wert auf **geringe monatliche Kosten** legen - denn die **Kombination aus Luftwärmepumpe und PV-Anlage sowie einem Speicher** treibt diese auf ein Minimum.

Trotz der ruhigen Lage genießen Sie eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Und für alle, die gerne draußen unterwegs sind: Die umliegende Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten zum **Spazieren, Radfahren oder einfach zum Durchatmen** – direkt vor der Haustür.

## << Moderner Wohnkomfort auf rund 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche >>

Das Haus ist gänzlich in **Massivbauweise** errichtet und überzeugt mit einer **klaren, zeitgemäßen Architektur**. Große Fensterflächen sorgen für **helle Räume**, während die offene Raumgestaltung ein luftiges und zugleich **wohnliches Raumgefühl** schafft.

Das Herzstück des Hauses ist der **großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit direktem Zugang zur sonnigen **Südterrasse** und in den **privaten Garten** – perfekt für entspannte Stunden mit Familie oder Freunden. Die ansprechende Tischlerküche ist im Kaufpreis inkludiert und mit hochwertigen E-Geräten ausgestattet. Eine praktische **Speis** sorgt für zusätzlichen Stauraum im Küchenbereich.

Insgesamt stehen **5 Zimmer** zur Verfügung – darunter **3 geräumige Schlafzimmer** im oberen Geschoß sowie ein Zimmer im Erdgeschoß, welches auch als **Büro** oder als Gästezimmer genutzt werden kann.

Zwei **moderne Badezimmer** mit Fenster sowie **2 WCs** runden das Raumangebot funktional ab.

**Hochwertige Ausstattung trifft auf nachhaltige Technik:**

Für höchsten Wohnkomfort wurde bei der Ausstattung dieses Hauses besonderer Wert auf **Qualität, Effizienz und Zukunftssicherheit** gelegt.

Die Kombination aus einer **energieeffizienten Luftwärmepumpe** und **angenehmer Fußbodenheizung** schafft zu jeder Jahreszeit ein behagliches Raumklima – **ganz ohne fossile Energieträger und mit niedrigen laufenden Kosten**. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine **moderne Photovoltaikanlage**, die umweltfreundlichen Strom produziert und einen weiteren Schritt in Richtung Energieunabhängigkeit ermöglicht.

Auch im Innenbereich überzeugt das Haus durch seine **hochwertigen Bodenbeläge, modernste Beleuchtung und schwarze Steckdosen und Schalter**, und eine **stilvolle Sanitärausstattung**, die Funktionalität und Ästhetik perfekt verbinden.

Im Außenbereich erwartet Sie ein **sonniger Eigengarten** mit idealer **Süd-Ausrichtung** – ein Ort zum Entspannen, Spielen oder Garteln, je nach Lebensstil und Jahreszeit.

#### **Weitere Ausstattungshighlights:**

- 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)

Ein **Doppelstellplatz direkt beim Haus** sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag und rundet das Gesamtpaket harmonisch ab.

**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 <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap