Zweitwohnsitz zwischen Schladming und dem Ausseerland



Objektnummer: 10998

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8943 Aigen im Ennstal
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	545.130,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

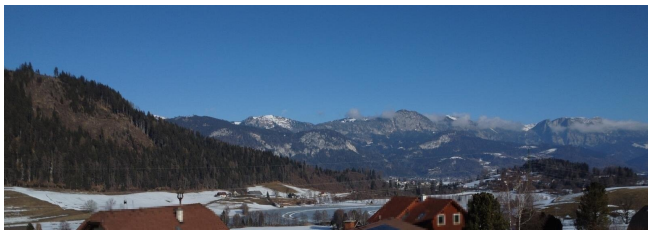
T +43 3612 25080
H +43 676 49 756 73




KI generiert


KI generiert


KI generiert








KI-generiert

























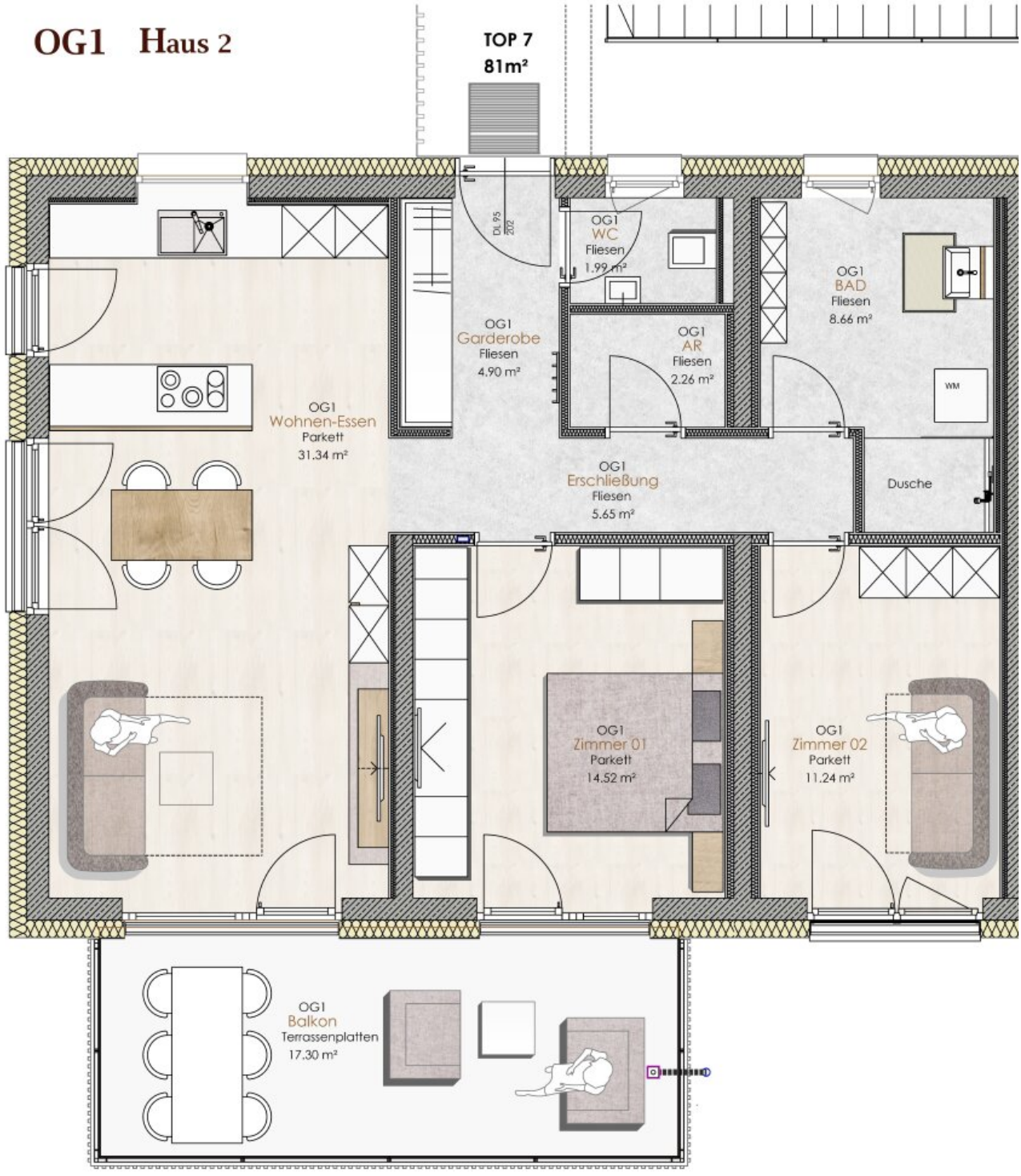

KI generiert


KI generiert


KI generiert


KI generiert

OG1 Haus 2


TOP 7
81m²
DU 95
202
OG1
WC
Fliesen
1.99 m²
OG1
BAD
Fliesen
8.66 m²
OG1
Garderobe
Fliesen
4.90 m²
OG1
AR
Fliesen
2.26 m²
WM
OG1
Wohnen-Essen
Parkett
31.34 m²
OG1
Erschließung
Fliesen
5.65 m²
Dusche
OG1
Zimmer 01
Parkett
14.52 m²
OG1
Zimmer 02
Parkett
11.24 m²
OG1
Balkon
Terrassenplatten
17.30 m²

Objektbeschreibung

Ansprechendes Wohnen in moderner Wohnkultur:

Ihr Rückzugsort umgeben von Natur!

In der malerischen Region Aigen im Ennstal / Irdning entsteht ein hochwertiges **Neubauprojekt**, das aus zwei modernen Mehrfamilienhäusern besteht. Mit insgesamt **6 Eigentumswohnungen** und **2 luxuriösen Maisonette-Penthäusern** bietet dieses Projekt erstklassigen Wohnkomfort in einer **ruhigen** und **sonnigen Lage**. **Diese Immobilien sind zweitwohnsitzfähig und im Haus 2 ist eine touristische Vermietung erlaubt**!

Lage und Umgebung

- **Idyllische Natur**: Eingebettet in eine atemberaubende Landschaft genießen die Erdgeschosswohnungen den Blick in die umliegende Natur, während die Obergeschosswohnungen mit einem herrlichen Ausblick bestechen. Die Maisonette-Penthäuser bieten einen zusätzlichen, atemberaubenden Rundum-Blick in die Natur, auf den Grimming und den Putterersee, was sie zu einem idealen Rückzugsort macht.

- **Freizeitmöglichkeiten**: Ideal für Naturliebhaber – zahlreiche Wander- und Radwege, Wassersportmöglichkeiten sowie **renomierte Skigebiete** und **Golfplätze** in der Nähe bieten vielfältige Freizeitaktivitäten für jedes Alter und Interesse.

Wohnungsangebot

Vielfältige Wohnungsgrößen

Die Wohnungen variieren zwischen **36 m² und 132 m²** und bieten verschiedene Grundriss-Varianten:

- **Erdgeschosswohnungen**:

- Mit großzügigen Terrassen und Grünflächen, die einen ruhigen Blick in die Natur ermöglichen.

- **Obergeschosswohnungen**:
  - Große, südseitige Balkone und beeindruckende Ausblicke in die Natur.

- **Maisonette-Penthouse**:
  - Exklusive Ausstattung und atemberaubende Rundum-Ausblicke.

Hochwertige Ausstattung

Heizung und Energieeffizienz

- **Pelletszentralheizung**: Umweltfreundlich und kosteneffizient.
- **Fußbodenheizung**: Angenehme Wärmeverteilung in allen Wohnräumen.
- **Einzelraumregelung**: Individuelle Temperatureinstellungen für Wohn-/Koch-Essbereich, Zimmer und Bad.

Fenster und Sonnenschutz

- **Holz-Glas-Fenster**: 3-Scheibenwärmeschutzverglasung für optimale Dämmung.
- **Raffstoreelemente**: An allen Ost-Süd-West-Fassaden positioniert sorgen sie für effektive Lichtregulierung, Sichtschutz und zusätzliche Wärmedämmung, um eine angenehme Raumatmosphäre zu schaffen.

Innenausstattung

- **Hochwertige Bodenbeläge**:
  - Fertigparkett in Eiche im Wohnbereich.
  - Feinsteinzeug in Garderobe, Bad und WC.
- **Hochwertige Sanitärausstattung**: Modern und funktional.
- **Türen**: Weiße Türen mit Drückern in natur eloxiertem Aluminium.

Besondere Merkmale

- **Kellerabteile**: Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Abteil.
- **Fahrradabstellplätze**: Vorhanden in den Allgemeinflächen.

- **Carport-Abstellplatz**: Optional erhältlich.

- **E-Ladesäulen:** Anschlüsse für E-Ladesäulen sind im Verteilerraum vorbereitet.

- **Zweitwohnsitzfähigkeit**: Das Neubauprojekt ist ideal als Zweitwohnsitz geeignet, was es zu einer hervorragenden Option für Käufer macht, die einen Rückzugsort in der Natur suchen. Ob für entspannte Wochenendaufenthalte oder als Ferienwohnung – die hochwertige Ausstattung und die traumhafte Umgebung bieten den perfekten Rahmen für unvergessliche Erlebnisse in den Bergen.

- **Touristische Vermietung:** Im Haus 2 ist eine touristische Vermietung möglich.

Ausblick und Fazit

Das Neubauprojekt in Aigen im Ennstal / Irdning bietet eine perfekte Kombination aus **modernem Wohnkomfort**, **erstklassiger Ausstattung** und einer **traumhaften Lage**. Ob als neues Zuhause oder als Rückzugsort in der Natur – hier finden Sie den idealen Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieses exklusiven Wohnprojekts zu werden!

Objektbeschreibung

Freuen Sie sich auf Ihre neue Eigentumswohnung in einer der schönsten Lagen des Ennstals! Diese großzügige Immobilie im 1. Obergeschoss (TOP 7) bietet Ihnen ca. 81 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie moderne Ausstattung.
Die **süd-west-nordseitige Ausrichtung** sorgt für eine hervorragende Belichtung, während der ca. **17 m² große, südseitige Balkon** einladenden Raum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Raumaufteilung

- **Garderobe:** Ein praktischer Eingangsbereich, der Ihnen ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe und persönliche Gegenstände bietet.

- **WC:** Separates WC für zusätzlichen Komfort.

- **Badezimmer:** Modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster, das für ein helles und freundliches Ambiente sorgt.

- **Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum für alltägliche Utensilien, der Ihnen im Alltag viel Komfort bietet.

- **2 Zimmer:** Zwei gemütliche Zimmer, die flexibel genutzt werden können – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

- **Wohn-Ess-Küchenbereich:** Ein großzügiger und offener Bereich, der zum Verweilen einlädt und direkten Zugang zum ca. 17 m² großen, südseitigen Balkon bietet – perfekt für gesellige Abende im Freien.

- **Gang:** Der zentrale Flur ermöglicht einen direkten Zugang zu allen Räumen und sorgt für eine optimale Raumaufteilung.

Ausstattung

Die Wohnung wird durch hochwertiges Fertigparkett in Eiche im Wohnbereich aufgewertet, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft. In der Garderobe, im Bad und im WC kommt edles Feinsteinzeug zum Einsatz, welches sowohl modern als auch pflegeleicht ist. Jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um Ihnen ein komfortables und stilvolles Wohnerlebnis zu bieten.

Weitere Merkmale

- **Kellerabteil:** Praktischer Stauraum für Fahrräder, Sportgeräte oder saisonale Artikel.

- **Carportstellplatz:** Optional verfügbar, um Ihr Fahrzeug bequem und sicher unterzubringen.

Fazit

Diese **Neubau-Eigentumswohnung** im 1. Obergeschoss (TOP 7) vereint modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort in einer traumhaften Umgebung im reizvollen **Ennstal**. **Als zweitwohnsitzfähige Immobilie ist sie besonders attraktiv für Käufer, die einen stilvollen Rückzugsort in der Natur suchen.** Zudem ist eine **touristische Vermietung möglich**, was zusätzliche Einnahmequellen eröffnet! Ob für Singles, Paare oder kleine Familien – hier finden Sie den idealen Ort zum Entspannen und Genießen. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap