

## **Naturblick Residenzen: "Stilvolles zweitwohnsitzfähiges Wohnen zwischen Bergen und See" in ruhiger Lage!**



**Objektnummer: 10998**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8943 Aigen im Ennstal
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

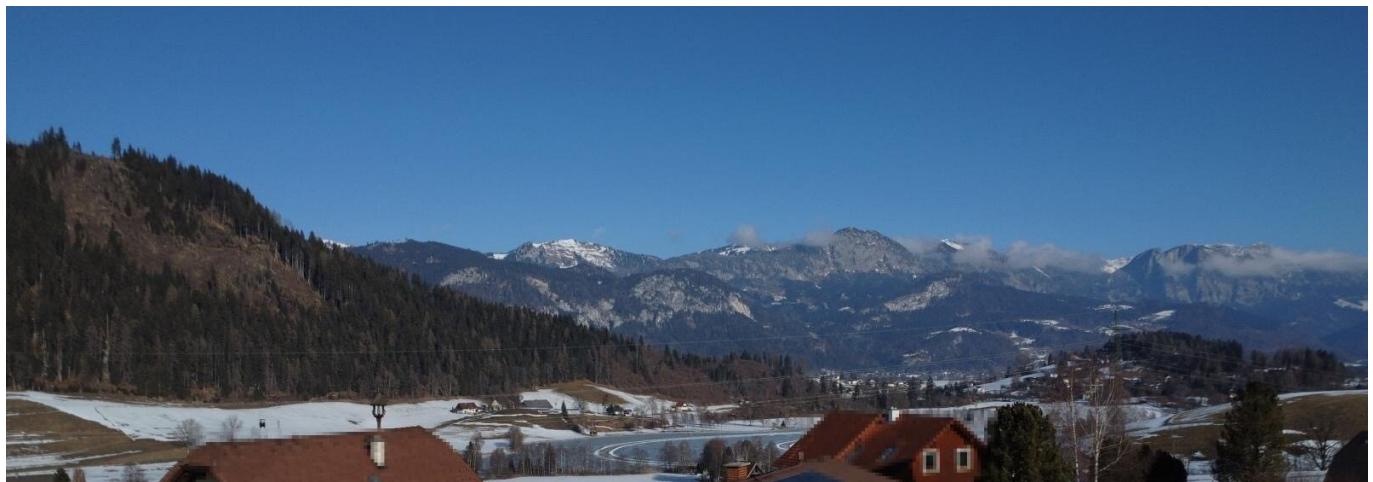
## Ihr Ansprechpartner



**Hans Jürgen Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

T +43 3612 25080  
H +43 676 49 756 73  
F +43 3612 25081













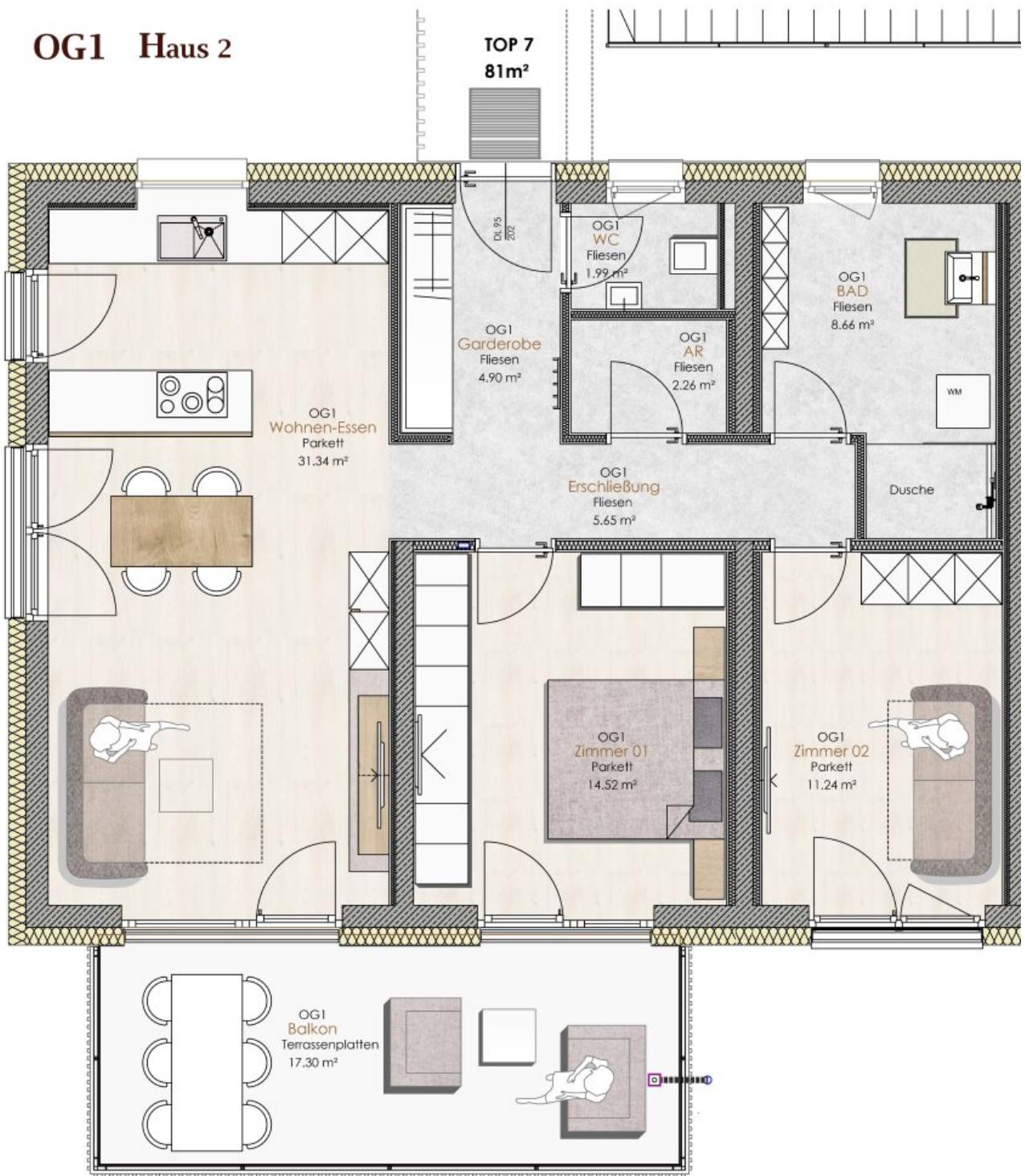
Haus 2 **Wohnen** TOP7





**Visualisierung Norwest**

## OG1 Haus 2



# 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**!

## 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 **renommierte Skigebiete** und **Golfplätze** in der Nähe bieten vielfältige Freizeitaktivitäten für jedes Alter und Interesse.

## Wohnungsangebot

### Vielfältige Wohnungsgrößen

Die Wohnungen variieren zwischen **36 m<sup>2</sup>** und **132 m<sup>2</sup>** 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.
- **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.

## Ausblick und Fazit

Das Neubauprojekt in [Aigen im Ennstal](#) / Irdning bietet eine perfekte Kombination aus **modinem 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie moderne Ausstattung. Die **süd-west-nordseitige Ausrichtung** sorgt für eine hervorragende Belichtung, während der ca. 17 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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