

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



**Objektnummer: 10995**

**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>	59,41 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













Visualisierung Norwest

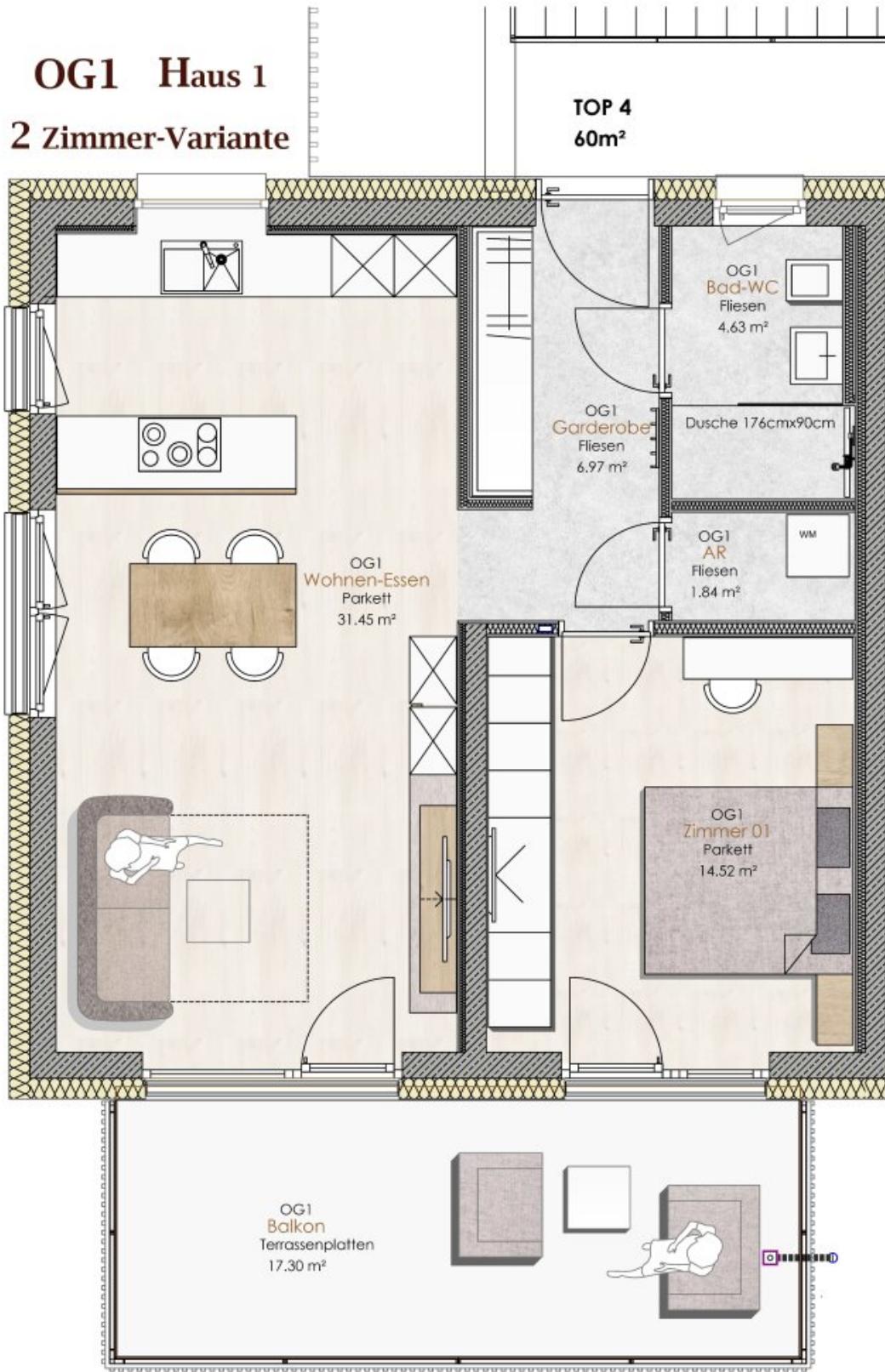
# OG1 Haus 1

## 3 Zimmer-Variante



# OG1 Haus 1

## 2 Zimmer-Variante



# 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

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im malerischen [Ennstal](#)! Diese elegante Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss (TOP 4 oder TOP 4.1) bietet Ihnen ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich in zwei Varianten (2 Zimmer oder 3-Zimmer) präsentiert. Die **süd-west-nordseitige Ausrichtung** gewährleistet eine optimale Lichtdurchflutung und sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der ca. **17 m<sup>2</sup> große südseitige Balkon**, der ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien ist. Diese Immobilie ist zudem **zweitwohnsitzfähig**, was sie zu einer idealen Wahl für anspruchsvolle Käufer macht, die einen exklusiven Rückzugsort suchen.

## Raumaufteilung

### TOP 4 (2-Zimmer-Variante)

- **Garderobe:** Praktischer Eingangsbereich für optimalen Stauraum.
- **Badezimmer:** Modernes Bad mit Dusche, WC und Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt.

- **Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum für persönliche Gegenstände und Utensilien.
- **Wohn-Ess-Küchenbereich:** Großzügiger, offener Raum, der zum Verweilen einlädt und direkten Zugang zum ca. 17 m<sup>2</sup> großen, südseitigen Balkon bietet.
- **Schlafzimmer:** Behagliches Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon.

## **TOP 4.1 (3-Zimmer-Variante)**

- **Garderobe:** Praktischer Eingangsbereich für optimalen Stauraum.
- **Badezimmer:** Modernes Bad mit Dusche, WC und Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt.
- **Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum für persönliche Gegenstände und Utensilien.
- **Wohn-Ess-Küchenbereich:** Großzügiger, offener Raum, der zum Verweilen einlädt und direkten Zugang zum ca. 17 m<sup>2</sup> großen, südseitigen Balkon bietet.
- **Schlafzimmer:** Ein behagliches Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon.
- **Zweites Zimmer:** Flexibel nutzbar als Büro oder Gästezimmer.

## **Ausstattung**

Die Wohnung besticht durch hochwertiges Fertigparkett in Eiche im Wohnbereich, das eine warme und stilvolle Atmosphäre schafft. In der Garderobe, im Bad und im WC sorgt edles Feinsteinzeug für eine moderne und pflegeleichte Gestaltung. Jedes Detail wurde mit Sorgfalt ausgewählt, um Ihnen ein modernes und komfortables Wohnerlebnis zu garantieren.

## **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 4 oder TOP 4.1) kombiniert modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung in einer traumhaften Lage im beeindruckenden Ennstal. **Als zweitwohnsitzfähige Immobilie ist sie besonders für Käufer geeignet, die einen stilvollen Rückzugsort in der Natur suchen.** 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