Zweitwohnsitz zwischen Schladming und dem Ausseerland



Objektnummer: 10995

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:	59,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	409.800,00 €

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 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 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

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im malerischen Ennstal! Diese elegante Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss (TOP 4 oder TOP 4.1) bietet Ihnen ca. 60 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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