

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



**Objektnummer: 10994**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8943 Aigen im Ennstal
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</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.

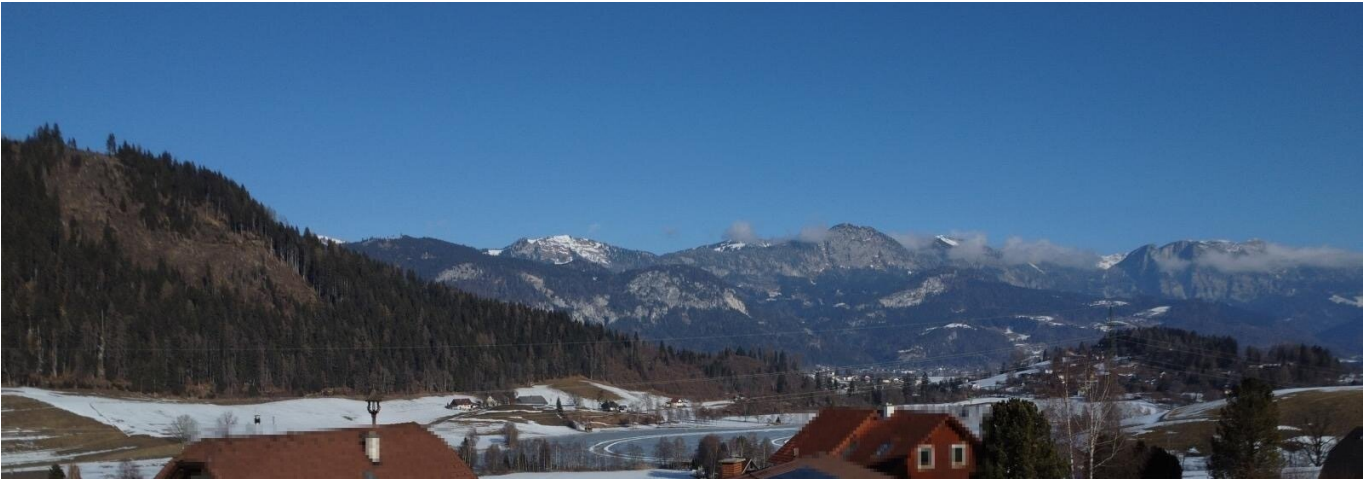
## Ihr Ansprechpartner



**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 1 **Gartenwohnung** TOP1 und TOP2



Haus 1 Gartenwohnungen **Wohnbereich** TOP1, TOP2



Haus 1 Gartenwohnung **Schlafzimmer** TOP1 und TOP2





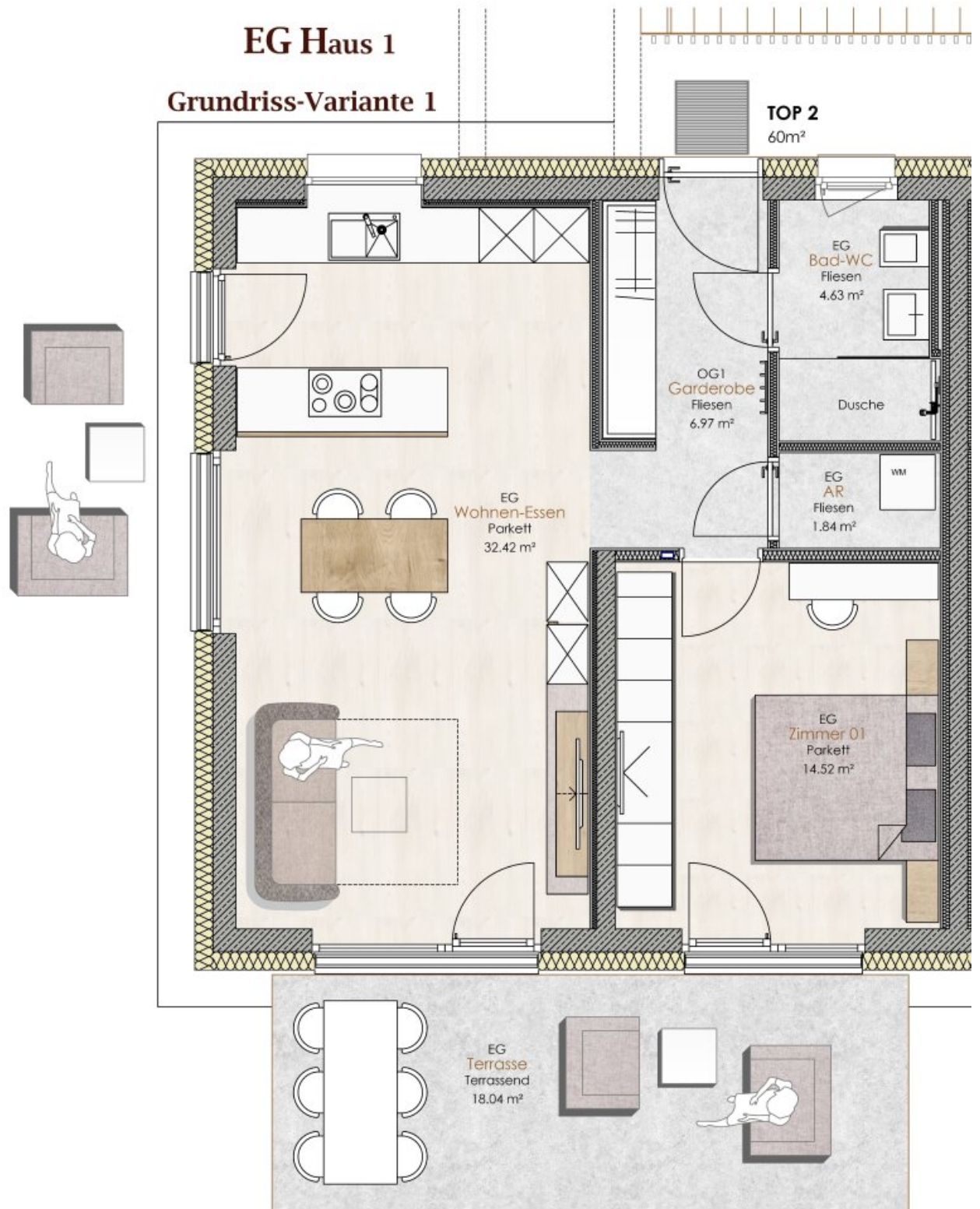
Visualisierung Norwest





# EG Haus 1

## Grundriss-Variante 1





## 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 **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.
- **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 **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

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im malerischen [Ennstal](#)! Diese elegante Eigentumswohnung im Erdgeschoss (TOP 2) erstreckt sich über ca. 60 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und erstklassige Ausstattung aus.

Die **süd-west-nordseitige Ausrichtung** sorgt für eine wunderbare Lichtdurchflutung und schafft eine freundliche, einladende Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die ca. **18 m<sup>2</sup> große südseitige Terrasse**, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Zudem ist diese Immobilie **zweitwohnsitzfähig**, was sie zu einer perfekten Option für anspruchsvolle Käufer macht, die einen exklusiven Rückzugsort suchen.

## Raumaufteilung

- **Garderobe:** Ein praktischer Eingangsbereich, der Ihnen ausreichend Stauraum bietet.
- **Badezimmer:** Modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt.
- **Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum für persönliche Gegenstände und Utensilien.

- **Wohn-Ess-Küchenbereich:** Ein großzügiger, offener Raum, der zum Entspannen einlädt und direkten Zugang zur ca. 18 m<sup>2</sup> großen, südseitigen Terrasse bietet – ideal für gesellige Abende im Freien.
- **Schlafzimmer:** Ein behagliches Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse.

## 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 Erdgeschoss verbindet modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung in einer traumhaften Umgebung 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