

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



**Objektnummer: 11003**

**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>	117,45 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

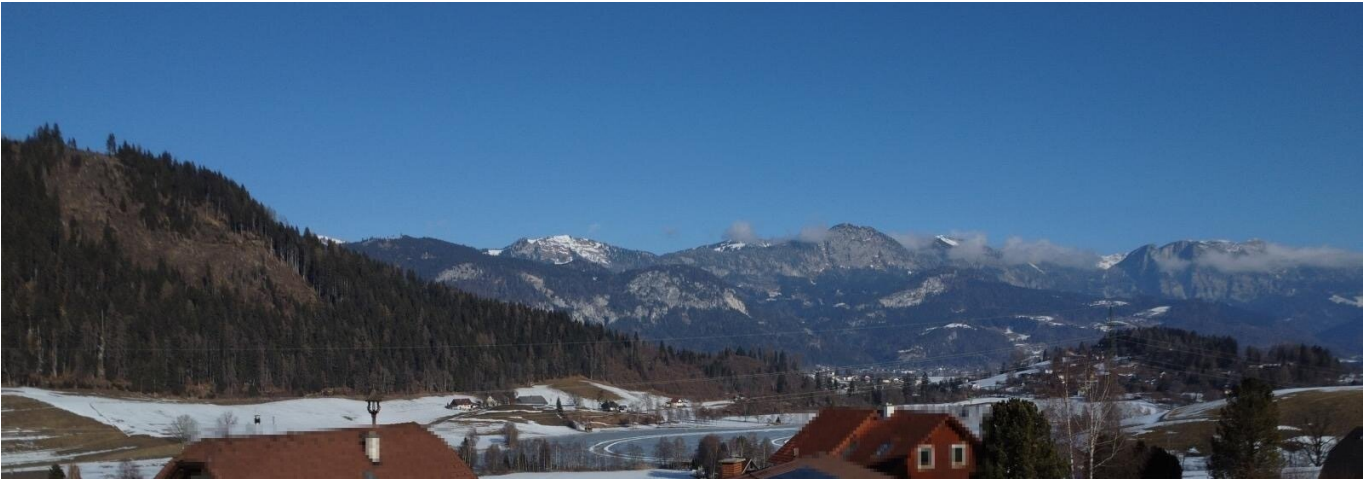
## Ihr Ansprechpartner



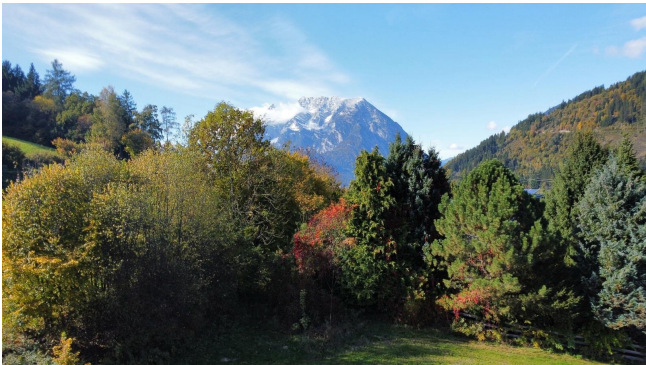
**Hans Jürgen Bacher**

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 2

TOP 1.2  
118m<sup>2</sup>





## 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 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 **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 exklusiven Eigentumswohnung im [Ennstal](#)! Diese großzügige Erdgeschosswohnung (TOP 1.2) bietet Ihnen ca. **118 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Mit einer **südseitigen Terrasse von ca. 18 m<sup>2</sup>** und einer Ausrichtung in alle Himmelsrichtungen genießen Sie Licht und Sonne den ganzen Tag über.

## Raumaufteilung

- **Garderobe:** Ein einladender Eingangsbereich, der Ihnen ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe und persönliche Gegenstände bietet.
- **WC:** Separates WC für zusätzlichen Komfort.
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum für alltägliche Utensilien und mehr.
- **Gang:** Ein zentraler Flur, der den Zugang zu allen Räumen ermöglicht und die

Wohnung optimal strukturiert.

- **Drei Zimmer:** Drei vielseitig nutzbare Zimmer, ideal für Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Großes Badezimmer:** Lichtdurchflutetes Badezimmer mit Dusche und Fenster, das für eine angenehme Atmosphäre sorgt.
- **Wohn-Ess-Küchenbereich:** Ein großzügiger, offener Bereich, der zum Verweilen einlädt und direkten Zugang zur ca. 18 m<sup>2</sup> großen südseitigen Terrasse bietet. Hier können Sie gesellige Abende mit Freunden und Familie genießen und die Natur in vollen Zügen erleben.

## Ausstattung

Die Wohnung wird durch **hochwertige Materialien und moderne Ausstattungen** geprägt, die ein stilvolles und komfortables Wohnen ermöglichen. Edles, hochwertiges Fertigparkett in Eiche sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre, während geschmackvolles Feinsteinzeug in den Bädern sowohl modern als auch pflegeleicht ist. Jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um Ihren Wohnkomfort zu maximieren.

## 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 (TOP 1.2) vereint modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort in einer erstklassigen Lage im **Ennstal**. **Als zweitwohnsitzfähige Immobilie ist sie besonders attraktiv für Käufer, die einen stilvollen Rückzugsort in der Natur suchen.** Ob für Familien, Paare oder Individualisten – 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