Ökologisch nachhaltiges Einfamilienhaus mit ERDWÄRME-Heizung in bester Lage von Bad Erlach

Objektnummer: 199397010

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2822 Bad Erlach
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,34 m²
Nutzfläche:	216,30 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	88,96 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	589.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

Hoval
realconstruct

realconstruct

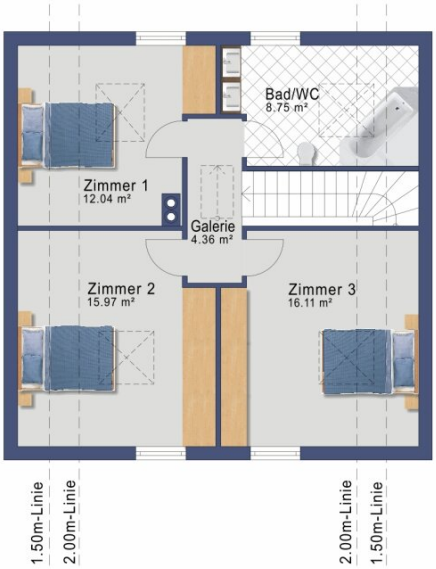
realconstruct

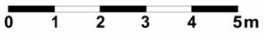
realconstruct

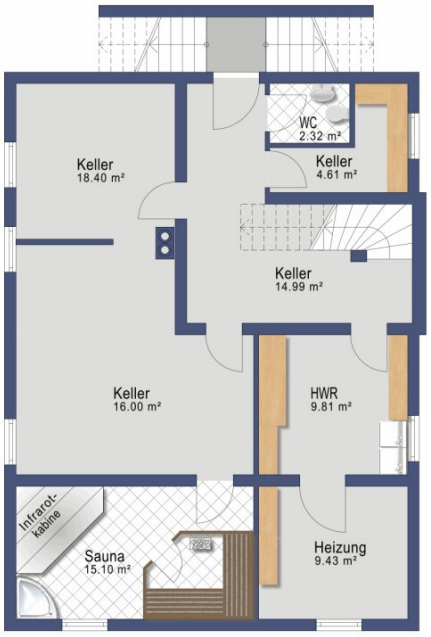
realconstruct

realconstruct

AR
13.77.66 m²
Garage
33.37 m²
Bad/WC
3.82 m²
Büro
6.63 m²
Büro
11.37 m²
Diele
11.15 m²
Wohnen/Essen/Küche
38.03 m²
Terrasse
37.06 m²
0 1 2 3 4 5m


Bad/WC
8.75 m²
Zimmer 1
12.04 m²
Galerie
4.36 m²
Zimmer 2
15.97 m²
Zimmer 3
16.11 m²
1.50m-Linie
2.00m-Linie
2.00m-Linie
1.50m-Linie


0
1
2
3
4
5m


WC
2.32 m²
Keller
18.40 m²
Keller
4.61 m²
Keller
14.99 m²
Keller
16.00 m²
HWR
9.81 m²
Infrarot-
kabine
Sauna
15.10 m²
Heizung
9.43 m²

0 1 2 3 4 5m

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein modernes, ökologisch nachhaltiges Einfamilienhaus mit besonderem Flair in bester Lage von Bad Erlach.

Das von **tollem Flair und Ambiente** geprägte Haus wurde im **Jahr 2008** errichtet und befindet sich in einer **ruhigen, kaum befahrenen Sackgasse** auf einem **ca. 901 m² großen Grundstück.** Das Gebäude besteht aus einem **massiv errichteten Keller** sowie einem in **Holzriegelbauweise** errichteten **Erdgeschoß und Obergeschoß**. Insgesamt bietet das Haus **bis zu 4 Schlafzimmer** auf einer **Wohnfläche von ca. 127,34 m²** aufgeteilt auf **zwei Wohnebenen** sowie einen geräumigen **Keller mit ca. 89 m²**. Beheizt wird das Haus mittels **nachhaltiger Erdwärme** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung**. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **sparsamer Luftwärmepumpe**. Außerdem gibt es eine **Regenwasserzisterne**, die Regenwasser für die Verwendung als Brauchwasser und für die Gartenbewässerung sammelt. Die hochwertigen **3-fach verglasten Kunststoff-Alu-Fenster** (Gaulhofer) wurden außerdem mit **elektrischen Rollläden** versehen. Ein **weiteres Highlight** dieses Hauses ist der große und l**iebevoll gestaltete Garten** mit einem tollen **Pflanzen- und Baumbestand sowie einem kleinen, idyllischen Teich.** Im Keller befindet sich außerdem eine **Wellnessoase mit Fitnessbereich, Sauna und Infrarotkabine**, welche zum Entspannen und Genießen einlädt. Eine **ca. 70 m² große Garage mit Platz für 2 PKWs** und **2 elektrischen Toren** sowie einem **großzügigen Werkstattbereich** und einem Pissoir rundet dieses Angebot ab und macht dieses Haus zu Ihrem perfekten neuen Zuhause!

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Kellergeschoß:

- Vorraum mit Ausgang zum Garten mittels außenliegender Treppe
- WC
- Abstellraum
- großzügiger Fitnessraum mit Barbereich
- Wellnessraum mit Sauna, Infrarotkabine und Dusche

- Hauswirtschaftsraum mit Trockner- und Waschmaschinenanschluss
- Technikraum/Heizraum

Erdgeschoß: (ca. 70,11 m²)

- Vorraum
- WC mit Dusche
- Zimmer 1/Büro (11,37 m²)
- Zimmer 2/Büro/Abstellraum (6,63 m²)
- großzügige Wohnküche mit Zugang zur südwestseitigen, überdachten Terrasse mit ca. 27 m²

1. Obergeschoß: (ca. 57,23 m², ab 1,50 m Raumhöhe gerechnet)

- Zimmer 1 (12,04 m²)
- Zimmer 2 (15,97 m²)
- Zimmer 3 (16,11 m²)
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppelwaschtisch

- Aufgang zum Dachboden

VIRTUELLER RUNDGANG:

https://my.matterport.com/show/?m=Gq66uoyypiy

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Beziehbar: nach Vereinbarung

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehe Ihnen gerne jederzeit unter 0660/37 99 66 1 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch meine Homepage unter www.real-construct.at für weitere Angebote!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap