

**ENERGIEEFFIZIENT: Ruhig gelegenes Traumhaus mit
SMART-HOME-Ausstattung und Doppelcarport**



Objektnummer: 8374/168

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

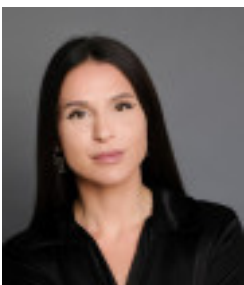
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8081 Empersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,76 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	122,67 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	549.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Doppelcarport €10.000,- Küche und Badmöbel sind im Kaufpreis inkludiert.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic


















IMMOTÉKTUR

KI-bearbeitet

Algemeinfläche
Zugang/Zufahrt
145,84m²

Zugang W1
10,52m²

AP1
39,00m²



Nebengebäude
W2
7,57 m²
96
208

Nebengebäude
W1
7,57 m²
DL 96
DL 208

AL 100
AL 210

Wohnen/Essen/Kochen
40,52 m²

W1

Terrasse W1
47,59m²

Garten W1
122,67m²

Heimbüro
10,30 m²

WC
1,89 m²

Vorraum
5,18 m²

Speise
5,65 m²

18Stg
17,78/27,00

AL 100
AL 150

AL 80
AL 110

DL 110
DL 240

DL 85
DL 240

DL 85
DL 240

DL 120
DL 240

AL 80
DL 200

AL 100
AL 200

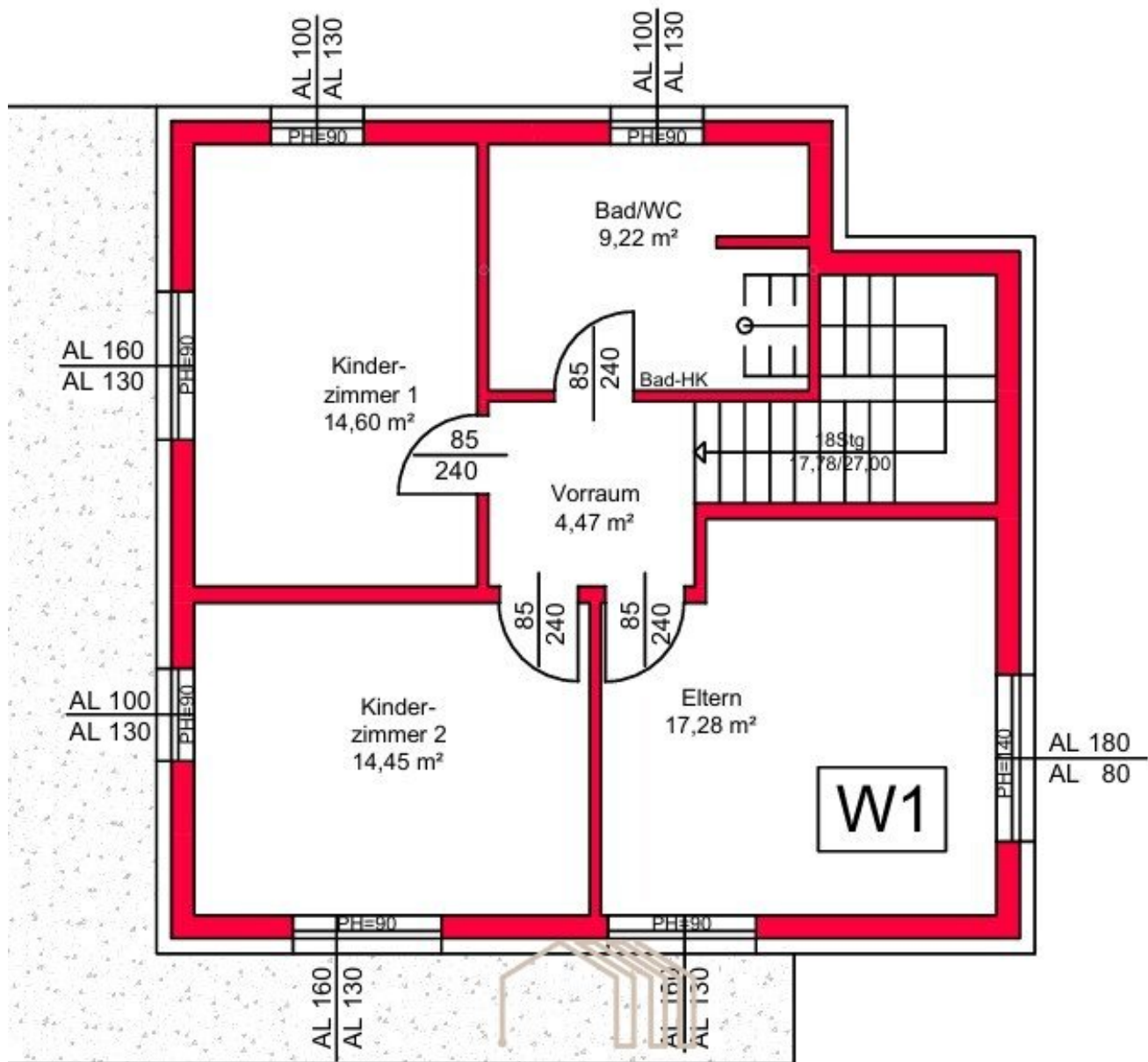
DL 96
DL 238

AL 100
AL 240

AL 500
AL 240



IMMOT EKTUR



IMMOTÉKTUR

Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen und jeden Tag Lebensqualität genießen.

In herrlich ruhiger Lage, eingebettet in die sanfte Naturlandschaft rund um **Empersdorf**, erwartet Sie dieses **neu errichtete Einfamilienhaus im Erstbezug**. Moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Energiekonzept schaffen ein Zuhause, das Komfort, Nachhaltigkeit und Wohnqualität perfekt vereint.

Ein idealer Rückzugsort für **Familien, Paare oder alle, die naturnah leben möchten**, ohne auf zeitgemäßen Wohnkomfort zu verzichten.

Besonders attraktiv: Das energieeffiziente Zusammenspiel aus **Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage und Stromspeicher** sorgt für angenehm **niedrige laufende Kosten** und macht Sie ein großes Stück unabhängiger von steigenden Energiepreisen.

? Naturnah wohnen – und dennoch bestens angebunden

Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Weitblick – fernab vom hektischen Alltag.

Die Umgebung lädt zu **Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Grünen** ein. Natur beginnt hier praktisch direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer **guten Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine seltene Kombination aus **ländlicher Ruhe und alltagstauglicher Nähe zur Stadt**.

? Großzügiges Wohnen auf rund 123 m² – modern und lichtdurchflutet

Das Haus wurde in **solider Massivbauweise** errichtet und überzeugt mit klarer Architektur, hochwertigen Materialien und einer durchdachten Raumgestaltung.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre.

Das Herzstück bildet der **großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich**, der fließend in die sonnige **Südterrasse und den privaten Garten** übergeht – der perfekte Ort für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden.

Die **hochwertige Tischlerküche mit modernen Elektrogeräten** ist bereits im Kaufpreis enthalten. Eine praktische **Speis** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt stehen neben dem geräumigen Wohnkochbereich **4 Zimmer** zur Verfügung:

- **3 großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss**
- ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss – ideal als **Büro, Gästezimmer oder Spielzimmer**

Zwei moderne **Badezimmer mit Fenster** sowie insgesamt **zwei WCs** sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

? **Nachhaltige Technik & höchste Energieeffizienz**

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf **Qualität, Effizienz und Zukunftssicherheit** gelegt.

Die moderne **Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung** sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima – effizient, nachhaltig und ohne fossile Energieträger.

Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine **Photovoltaikanlage mit Speicher**, die eigenen Strom produziert und langfristig Energiekosten reduziert.

Das Ergebnis: **höchster Wohnkomfort bei minimalen laufenden Kosten.**

? **Hochwertige Ausstattung bis ins Detail**

Auch im Innenbereich überzeugt das Haus mit einer modernen und stilvollen Ausstattung:

- hochwertige **Bodenbeläge**
- **moderne Beleuchtungskonzepte**
- elegante **schwarze Steckdosen und Schalter**

- stilvolle **Sanitärausstattung**

Alle Details wurden sorgfältig ausgewählt und verbinden Funktionalität mit zeitgemäßem Design.

? **Sonniger Garten – Ihr privater Rückzugsort**

Der **sonnige Eigengarten mit Süd-Ausrichtung** bietet viel Platz für Erholung, Spiel und gemeinsame Stunden im Freien.

Ob Frühstück auf der Terrasse, Gartenarbeit oder entspannte Sommerabende mit Freunden – hier entsteht ein echtes **Zuhausegefühl**.

? **Weitere Ausstattungshighlights**

- **Kunststoff-Alu-Fenster (3-fach verglast)**
- **Elektrische Raffstores und Rollos**
- Steuerung über **Smart-Home-System**
- **Klimaanlage**
- **Anschluss für E-Ladestation**
- **EDV- und SAT-Anschlüsse in allen Räumen vorbereitet**

? **Komfort im Alltag**

Ein **Doppelstellplatz direkt beim Haus** sorgt für bequemes Parken und rundet das Gesamtpaket perfekt ab.

? **Fazit**

Ein modernes Zuhause für Menschen, die **Ruhe, Natur und zeitgemäßen Wohnkomfort** miteinander verbinden möchten.

Dank **hochwertiger Ausstattung, modernster Energietechnik und durchdachter Raumaufteilung** bietet dieses Haus nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch **langfristige Wertbeständigkeit**.

? **Jetzt besichtigen und diese seltene Gelegenheit im Erstbezug sichern.**

Hinweis:

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap