Neuwertiges Landhaus-Juwel: Architektur mit Einliegerwohnung in idyllischer Bachlage | NEUKIRCHEN AN DER ENKNACH



Objektnummer: 530

Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

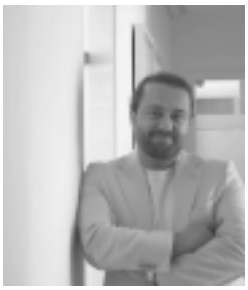
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5145 Neukirchen an der Enknach
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,06 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	998.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg

T +43 662 83310233


virtual staging




virtual staging


virtual staging






virtual staging





Objektbeschreibung

DIE LIEGENSCHAFT

In der malerischen Ruhe von Neukirchen an der Enknach befindet sich dieses 2012 fertiggestellte Wohnensemble, das neue Maßstäbe für gesundes und exklusives Wohnen setzt. Die Liegenschaft besticht durch ihre markante Architektur, die ökologische Bauweise und eine Innenausstattung, die natürliche Materialien wie Altholz, Lehm und Sichtmauerwerk meisterhaft kombiniert. Weiters wurde sie nach den Prinzipien von Feng Shui geplant und gebaut, um einen optimalen Energiefluss und höchste Lebensqualität zu garantieren.

Das Anwesen liegt direkt am Ufer der Enknach und bietet eine Privatsphäre, die heute nur noch selten zu finden ist.

FLÄCHEN & RAUMKONZEPT (gemäß Einreichplan)

Die Liegenschaft bietet mit ihren durchdachten Ebenen Raum für Privatsphäre und repräsentatives Wohnen gleichermaßen.

- **Wohnfläche:** rund 190 m²

- **Grundstück:** rund 1.342 m² in absoluter Grünruhelage

Erdgeschoss (rund 125 m²):

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Sichtdachstuhl und direktem Zugang zur Terrasse. Die hochwertige Küche mit Steinplatte und Speisekammer, ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein einladender Windfang runden das Angebot ab. Weiter verfügt es im Erdgeschoss über ein Schlafzimmer und eigenere Ankleide.

Zusätzlich zu den ca. 125 m² Wohnfläche im Erdgeschoss stehen ein großzügiger Hauswirtschaftsraum sowie der separate Vorraum zur Einliegerwohnung zur Verfügung. Dank der durchdachten Planung bietet das Erdgeschoss barrierefreien Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Dachgeschoss (ca. 65 m²):

Eine beeindruckende Galerie mit hochwertigen Holzgeländern bietet einen freien Blick in den Wohnbereich. Weiters befindet sich auch die autarke Einliegerwohnung mit Wohn- und Schlafzimmer sowie Bad und WC im Dachgeschoss. Etwaige Anschlüsse für eine Küche sind bereits vorhanden.

HIGHLIGHTS & ARCHITEKTUR:

- **Baubiologisches Meisterwerk:** Einzigartige Kombination aus Massivbau für maximale Energieeffizienz
- **Perfektes Raumklima:** Hochwertiger Lehmputz mit integrierter Wandheizung, Fußbodenheizung so wie ein Gussofen im Wohnzimmer sorgen für behagliche Wärme und ein gesundes Wohngefühl
- **Ufer-Idylle an der Enknach:** Ein besonderes Highlight des Außenbereichs ist der liebevoll gestaltete Uferplatz. Mit einer Trockenmauer aus Natursteinen und einer Kiesterrasse direkt an der Enknach bietet diese Stelle den idealen Rückzugsort für gemütliche Stunden am Abend oder ein Lagerfeuer unter freiem Himmel
- **Interieur-Design:** Offene Galerie und massiver Apfelbaumstamm als zentraler Blickfang im Wohnbereich

TECHNIK & NACHHALTIGKEIT

- **Energieversorgung:** Pellets-Heizung
- **Autarkie:** Eigener Hausbrunnen für die unabhängige Wasserversorgung
- **Sonnenschutz:** Moderne Außenbeschattungssysteme an den hochwertigen

Fensterelementen

- **Nebengebäude:** Ein massives Carport mit rund 45 m² mit anschließender Laube und WC mit rund 20 m² sowie eine großzügige Garage mit Sektionaltor bieten Platz für bis zu 4 Fahrzeuge und garantieren höchsten Komfort für Bewohner und Gäste.

LAGE & INVESTITION

Das Objekt liegt in einer unverbaubaren Ruhelage am Ortsrand. Das sanfte Rauschen der Enknach und der weite Blick ins Grüne machen dieses Anwesen zu einem einzigartigen Refugium. Optional ist auch ein Erwerb weiterer Flächen für eine Pferde- bzw. Tierhaltung möglich.

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Überzeugen Sie sich selbst von der außergewöhnlichen Qualität und der besonderen Atmosphäre dieses Anwesens. Für einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen des Eigentümers sowie der Gemeinde. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

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://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <6.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.