Nachhaltig wohnen mit Erdwärme – Architektenhaus in idyllischer Grünruhelage mit Weitblick



Objektnummer: 95396

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3041 Asperhofen
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	8
Keller:	41,65 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6


















Olive oil
extra virgin



















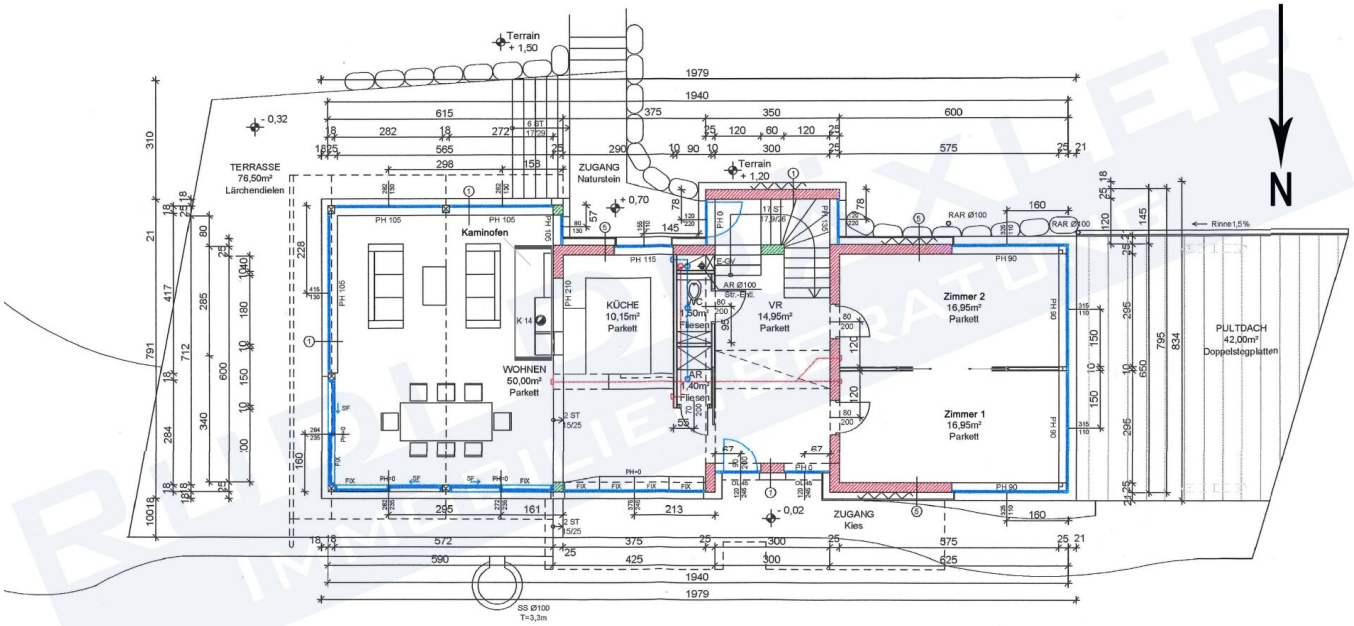

RENE LAVICE
PROLIX
CONSTRUCT
MANTA
FLEX
SAT 12. OKT
Live
Love
Laugh



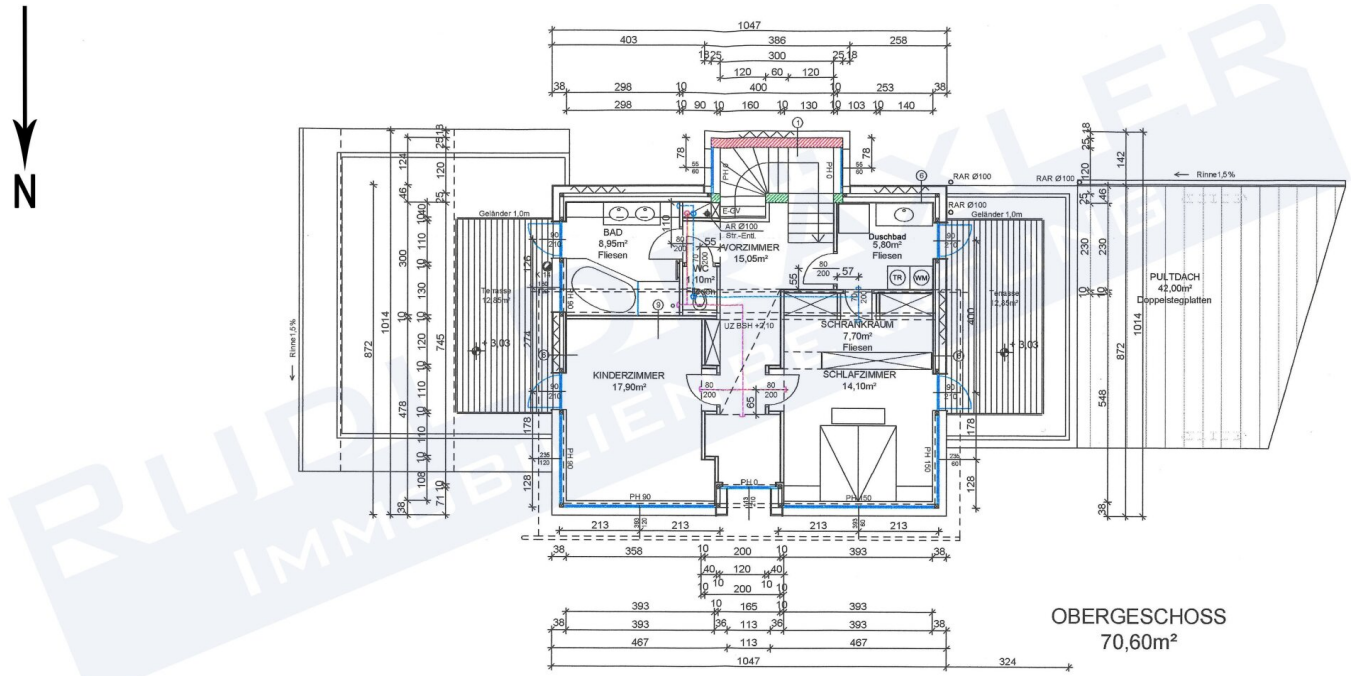


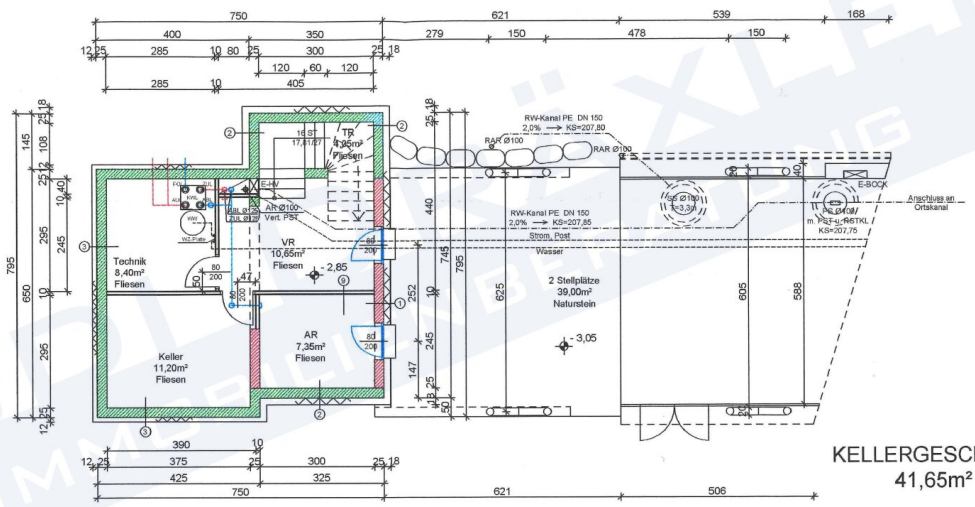






ERDGESCHOSS
111,90m²


N
BAD
8,95m²
Fliesen
VORZIMMER
15,05m²
WC
1,10m²
Fliesen
Duschbad
5,80m²
Fliesen
KINDERZIMMER
17,90m²
SCHRANKRAUM
7,70m²
Fliesen
SCHLAFZIMMER
14,10m²
Terrasse
12,65m²
Terrasse
12,45m²
Geländer 1,0m
RAR Ø100
Rinne1,5%
PULTDACH
42,00m²
Doppelstegplatten
OBERGESCHOSS
70,60m²



KELLERGESCHOSS
41,65m²

Objektbeschreibung

Lage: Dörfl (Nähe Neulengbach)

Wohnfläche: ca. 183 m²

Baujahr: 2007

Zimmer: 5

Grundstück: Wohnhaus im Bauland Agrar, großzügiger Garten im Grünland

Heizung: Erdwärme (Hoval Wärmepumpe)

Objektbeschreibung

Dieses moderne Architektenhaus überzeugt durch klare Linien, hochwertige Bauweise und eine idyllische Grünruhelage am Übergang vom Wienerwald zum Tullnerfeld. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich (über 60 m²) mit offener Küche und Kamin.

Große Fensterflächen, durchdachte Grundrisse und mehrere Terrassen bieten viel Licht und einen herrlichen Ausblick ins Grüne.

Highlights

- Nachhaltige **Erdwärme-Heizung** & kontrollierte Wohnraumlüftung
- Hochwertige **Tischlerküche mit Siemens-Geräten**
- Maßgefertigte Einbaumöbel inklusive
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster (Internorm)
- Edle Materialien: Holzdielen & Naturstein
- Zwei Bäder + Schrankraum im Elternbereich

- Keller mit direktem Zugang zu überdachten Stellplätzen
- Großzügiger Garten in Grünruhelage

Lage & Infrastruktur

- Ruhige, naturnahe Umgebung mit Weitblick
- Neulengbach in ca. 10 Minuten erreichbar
- Kindergarten fußläufig (~600 m)
- Busanbindung (Linie 461)
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Reiten, Natur)

Zusatzpotenzial

- Genehmigter **Carport** (noch nicht errichtet)
- Geplanter **Schwimmteich** möglich

Fazit

Ein hochwertiges Zuhause für alle, die modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und naturnahe Ruhe verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap