

Infinity-Pool + PV + Erdwärme, Gesamt-Wohnnutzfläche ca. 222 m² High-End Haus in Offenhausen



Objektnummer: 653

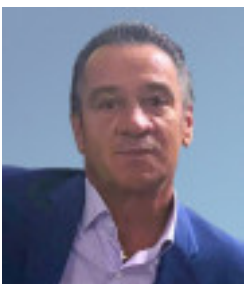
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4625 Offenhausen
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	222,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	5
Garten:	874,00 m ²
Keller:	74,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 49,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

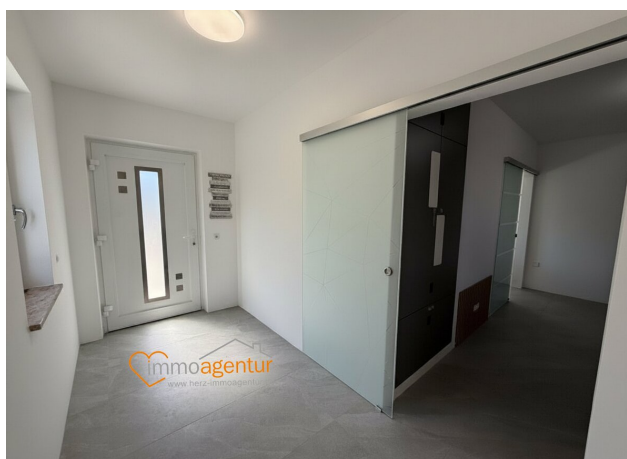
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH



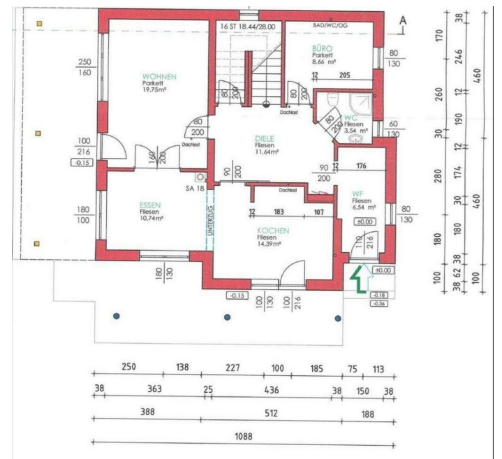


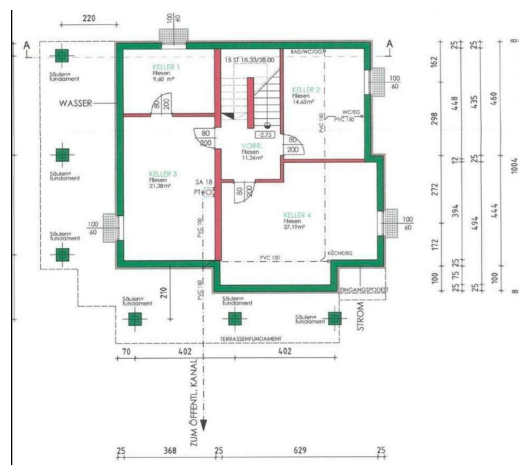
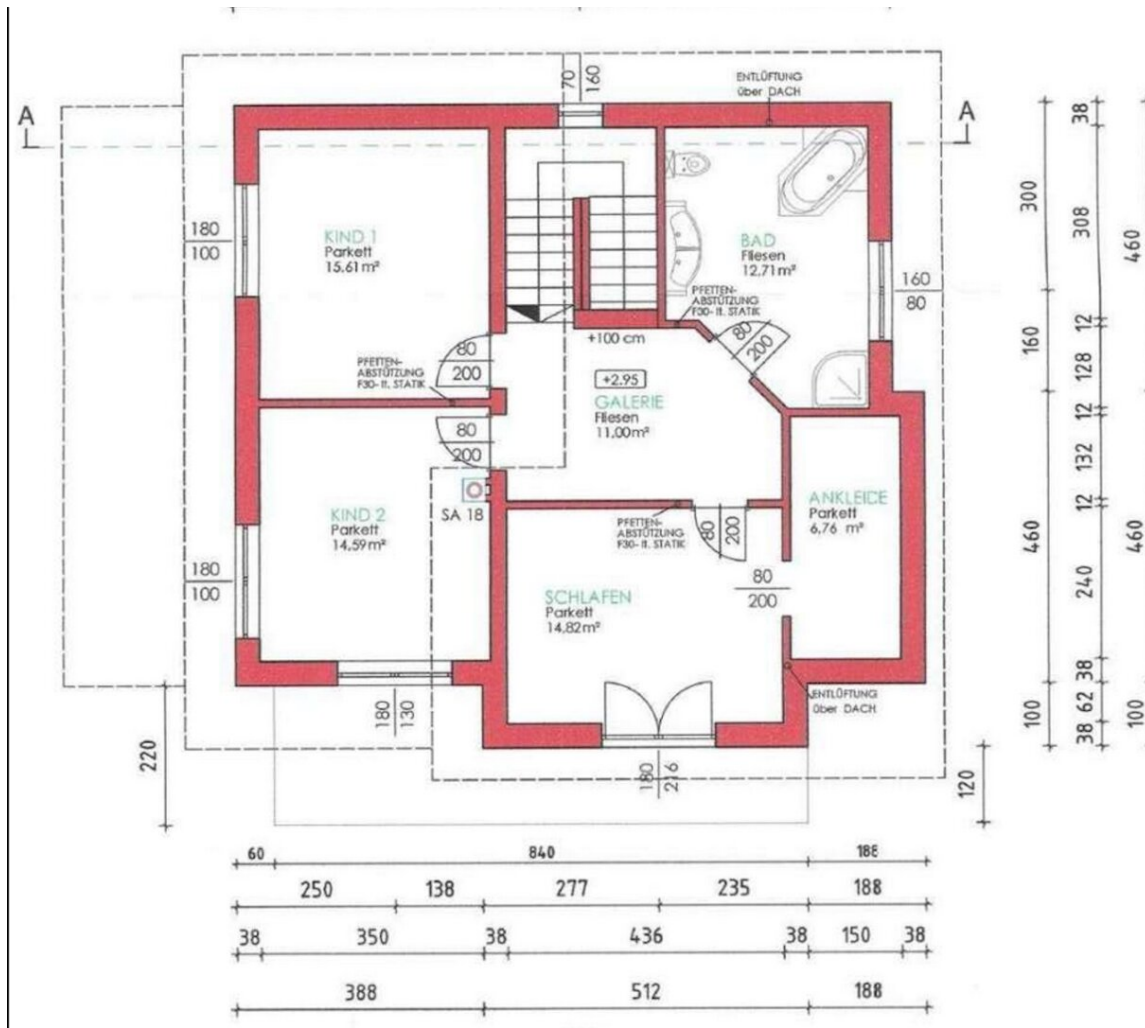


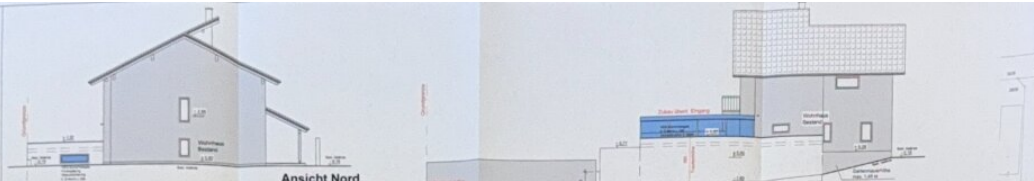












Ansicht Nord

Ansicht Ost



Ansicht Süd

Ansicht West



MAßSTAB

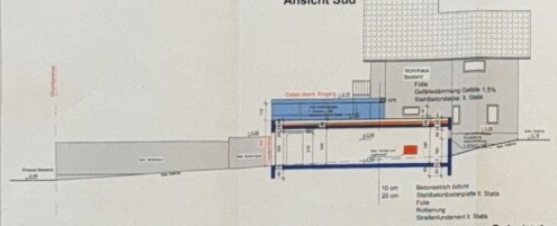
Lageplan	M 1:500	Ansicht Nord	M 1:100
Kellergeschoß	M 1:100	Ansicht Ost	M 1:100
Erdgeschoß	M 1:100	Ansicht Süd	M 1:100
Schnitt A - A	M 1:100	Ansicht West	M 1:100
Schnitt B - B	M 1:100		
Schnitt C - C	M 1:100		

Legende

Bestand	Maßwerk	Stahlbeton
Abbruch	Dämmung	Maßwerk
Gepl. Obj. (in Lager)	Heizkörper	Maßwerk

Legende Leitungen:

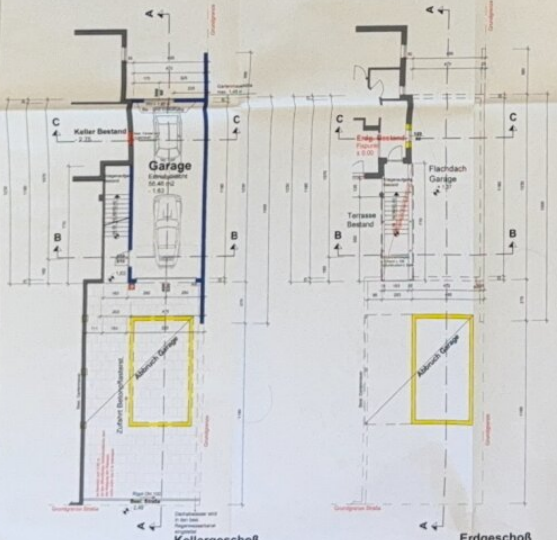
Wasser	Kanal
Strom	Gas



Schnitt A - A

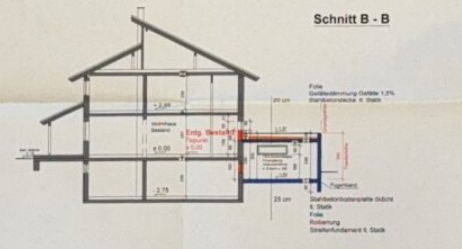


Schnitt B - B



Kellergeschoß

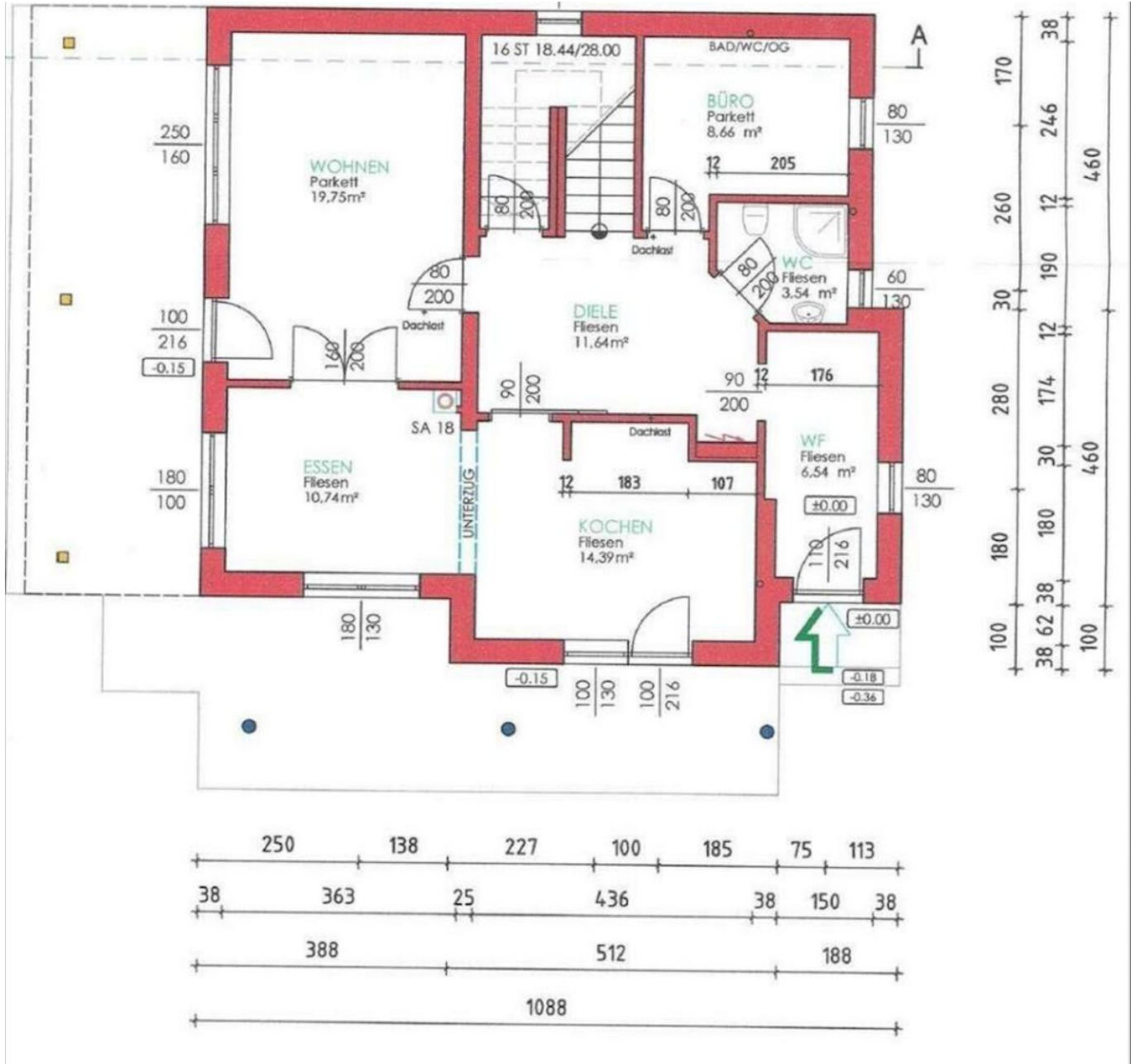
Erdgeschoß

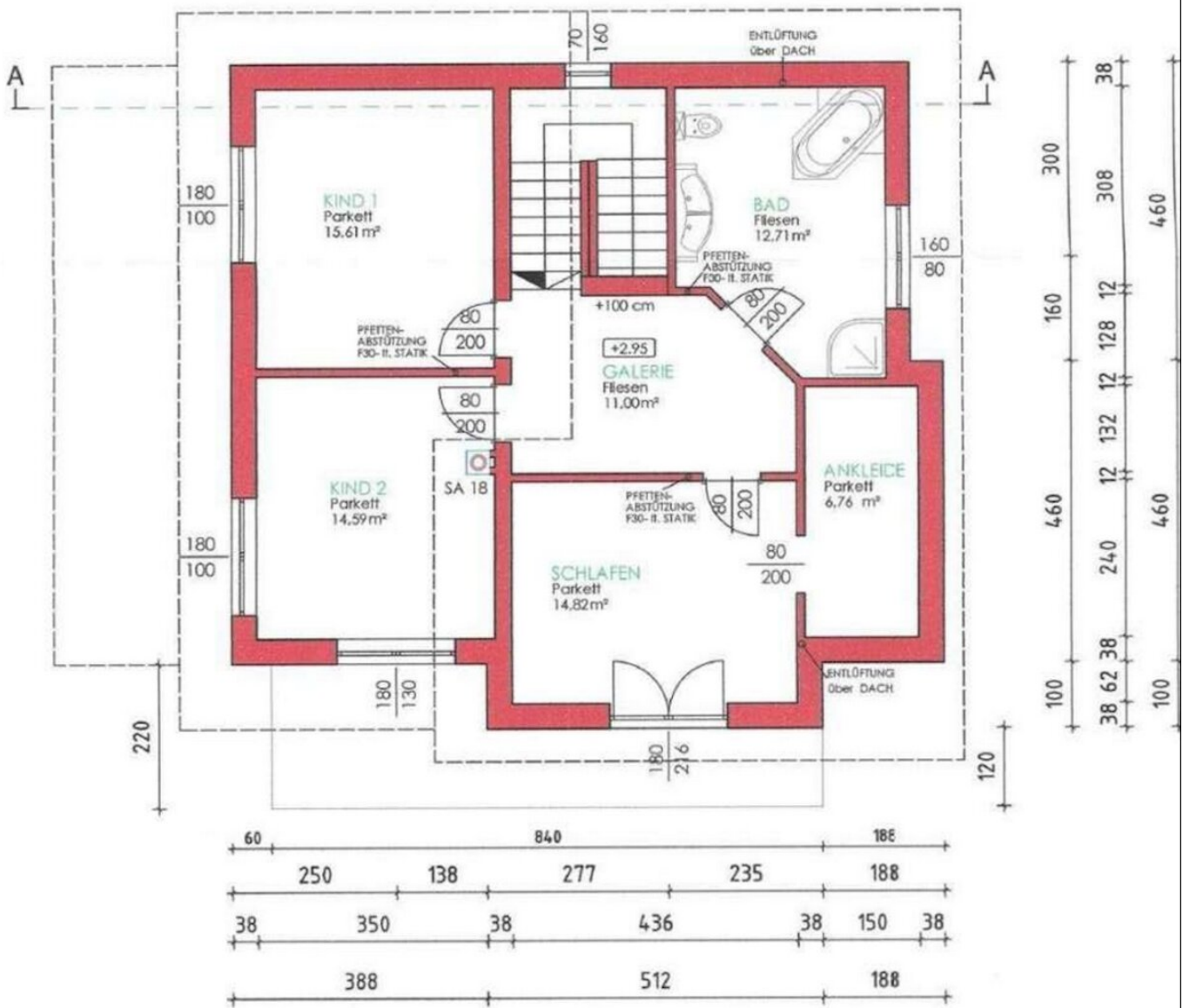


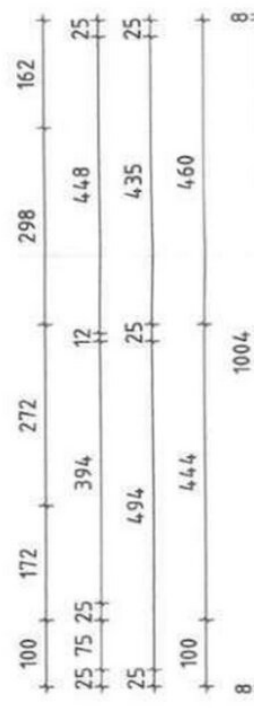
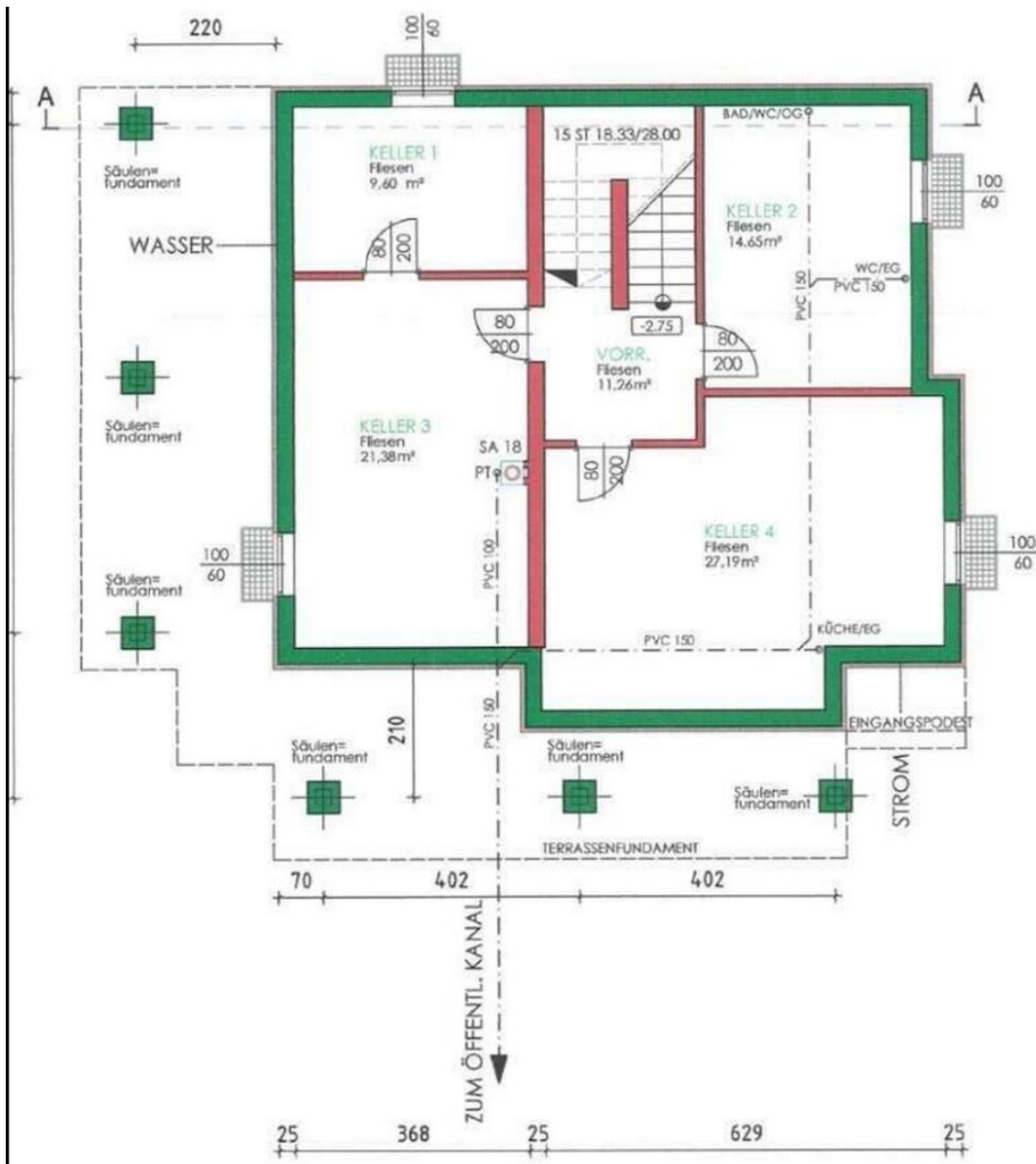
Schnitt C - C

EINREICHPLAN Bundesgesetz M = 1 : 100
 Bauverfahren: von € 7,30
 Abbruch und Neubau Garage
 Zubau überdachter Eingang

Einwendungsrecht der Nachbarn
 Ich erkläre gegen das in diesem Bauplan dargestellte
 Bauverfahren mit meiner Unterschrift keine
 Einwendungen zu erheben.







Objektbeschreibung

RESERVIERT! Kaufanbot in Vorbereitung, weitere Angebote weiterhin möglich!

HIGH-END RAUMWUNDER in 4625 Offenhausen – Infinity-Pool, 10 kWp PV-Anlage & Glasfaser für maximale Energie-Sicherheit und Erreichbarkeit.

Zum Verkauf steht dieses in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus (Baujahr 2006, Erstbezug 2007), welches durch seine großzügige Gesamt-Wohnnutzfläche von ca. 222 m² inklusive hochwertig ausgebautem Kellergeschoss sowie eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Die Liegenschaft wurde laufend modernisiert und an den heutigen technischen Standard angepasst und bietet dadurch eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort, Energieeffizienz und Alltagstauglichkeit.

Die Immobilie verfügt über 5 helle Zimmer, ein Schlafzimmer mit begehbare Ankleide, ein im Jahr 2020 modernisiertes Badezimmer, einen großzügigen Küchen- und Essbereich, ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein lichtdurchflutetes Hauptbadezimmer. Die offene Galerie im Obergeschoss bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und rundet das Raumangebot ab. Der ca. 73 m² große Keller umfasst vier Räume, davon zwei Räume mit Fußbodenheizung, welche sich ideal als Büro-, Fitness- oder Wellnessbereich nutzen lassen. Die Ausstattung umfasst eine Erdwärme-Heizung, eine 10 kWp Photovoltaikanlage, einen Infinity-Pool (ca. 8 x 4 m), einen Glasfaseranschluss, eine zentrale Staubsaugeranlage sowie einen praktischen Wäschewurfschacht. Zusätzlich liegt bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für eine ca. 64 m² große XL-Doppelgarage mit Eingangsüberdachung vor, was einen erheblichen Zeit und Kostenvorteil darstellt. Ein weiterer wesentlicher Vorteil für den Familienalltag ist die fußläufig erreichbare Bushaltestelle für Kindergarten- und Schulbus, welche den täglichen Ablauf deutlich erleichtert.

Die Immobilie ist derzeit als reserviert geführt. Ein Kaufanbot befindet sich bereits in Vorbereitung, weitere Angebote werden aktuell jedoch weiterhin berücksichtigt. Für die Berücksichtigung eines Kaufangebots ist eine bereits geprüfte Finanzierung bzw. Finanzierungszusage von Vorteil.

Für Rückfragen oder eine kurzfristige Abstimmung stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter [0664 355 86 22](tel:06643558622) zur Verfügung.

Erdgeschoss:

- **Wohnzimmer:** ca. 19,75 m² (direkter Zugang zur Pool-Terrasse)
- **Esszimmer:** ca. 10,74 m² | **Küchenbereich:** ca. 14,39 m²

- **Büro / Gästezimmer:** ca. 8,66 m² | **Gäste-WC mit Dusche:** ca. 3,54 m²

- **Diele mit 11,61m² / Eingangsbereich -Windfang:** ca. 6,54 m²

Obergeschoss:

- **Galerie:** ca. 11,00 m² | **Elternzimmer** ca. 14,82 m² + **Ankleide:** ca. 6,76 m²
- **Kinderzimmer 1:** ca. 15,61 m² | **Kinderzimmer 2:** ca. 14,59 m²
- **Wellness-Badezimmer:** ca. 12,71 m² (2020 modernisiert, Dusche & Wanne)
- **Balkon & Loggia:** ca. 36,00 m² Außenfläche

Kellergeschoss (ca. 73 m², zwei Kellerräume beheizt):

- **Raum 1 (Zimmer beheizt):** ca. 27,19 m²
- **Raum 2 (Zimmer beheizt):** ca. 21,38 m²
- **Raum 3 (Lager):** ca. 14,65 m²
- **Raum 4 (Lager):** ca. 9,67 m²
- **Vorzimmer:** ca. 11,26 m²

Dachboden:

- Zusätzliches Stauraum-Potential auf dem Dachboden vorhanden

AUTARKIE & TECHNIK – Maximale Unabhängigkeit

- **Top-modernisiert (Investitionen 2020–2024)**
- **Photovoltaik (NEU 2023):** 9,84 kWp Anlage inkl. Notstrombox
- **Heizung & Erdwärme:** Hocheffizient über Flächenkollektoren. **Fußbodenheizung auf allen Ebenen** (inkl. der zwei hochwertigen Kellerräume).
- **Warmwasser-Update (NEU 2024):** Moderner 500L Warmwasserspeicher nachgerüstet.

- **Maximale Flexibilität beim Wassermanagement:**

Das Objekt wird aktuell autark und kosteneffizient über einen eigenen Hausbrunnen (inkl. hochwertiger Enthärtungsanlage) versorgt. Für zusätzliche Sicherheit sorgt der bereits im Haus vorhandene Ortswasseranschluss, der jederzeit durch eine einfache Anmeldung bei der Marktgemeinde Offenhausen aktiviert werden kann. Sie genießen somit das Beste aus beiden Welten: **Null Wasserkosten** durch Eigenversorgung und die volle Sicherheit eines öffentlichen Anschlusses als **verlässliche Reserve (kann bei Bedarf jederzeit angeschlossen werden)**.

- **Konnektivität: Glasfaser-Internet** direkt im Haus für High-Speed Home-Office.
- Rollläden und Insektengitter

WELLNESS-OASE AUF LUXUS-NIVEAU (NEU 2020)

- **Infinity-Überlaufpool (8x4m):** Beheizbar über **eigene Luftwärmepumpe**. Inkl. geräumigem Poolschacht für einfache Wartung.
- **Exklusive Ausstattung:** Sprudelsitzbank, Nackendusche, Solardusche und

vollautomatische Chlor-/PH-Regelung.

- **Außenbezug:** Direkter Terrassenzugang vom Wohnzimmer. Großer Balkon mit Poolblick von zwei Zimmern im OG

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause vorstellen zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns, wir finden die beste Lösung für Sie!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap