# Hochwertiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Fernblick



**Objektnummer: 506**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4565 Inzersdorf im Kremstal |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 203,93 m² |
| **Nutzfläche:** | 53,60 m² |
| **Gesamtfläche:** | 298,32 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 46,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,61 |
| **Kaufpreis:** | 997.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 3.342,05 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels



















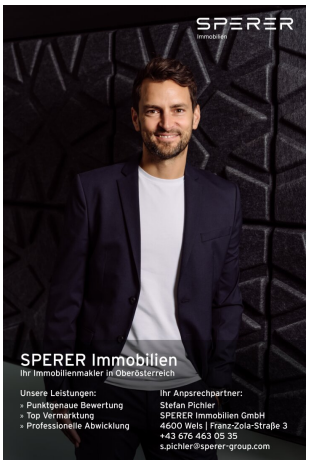


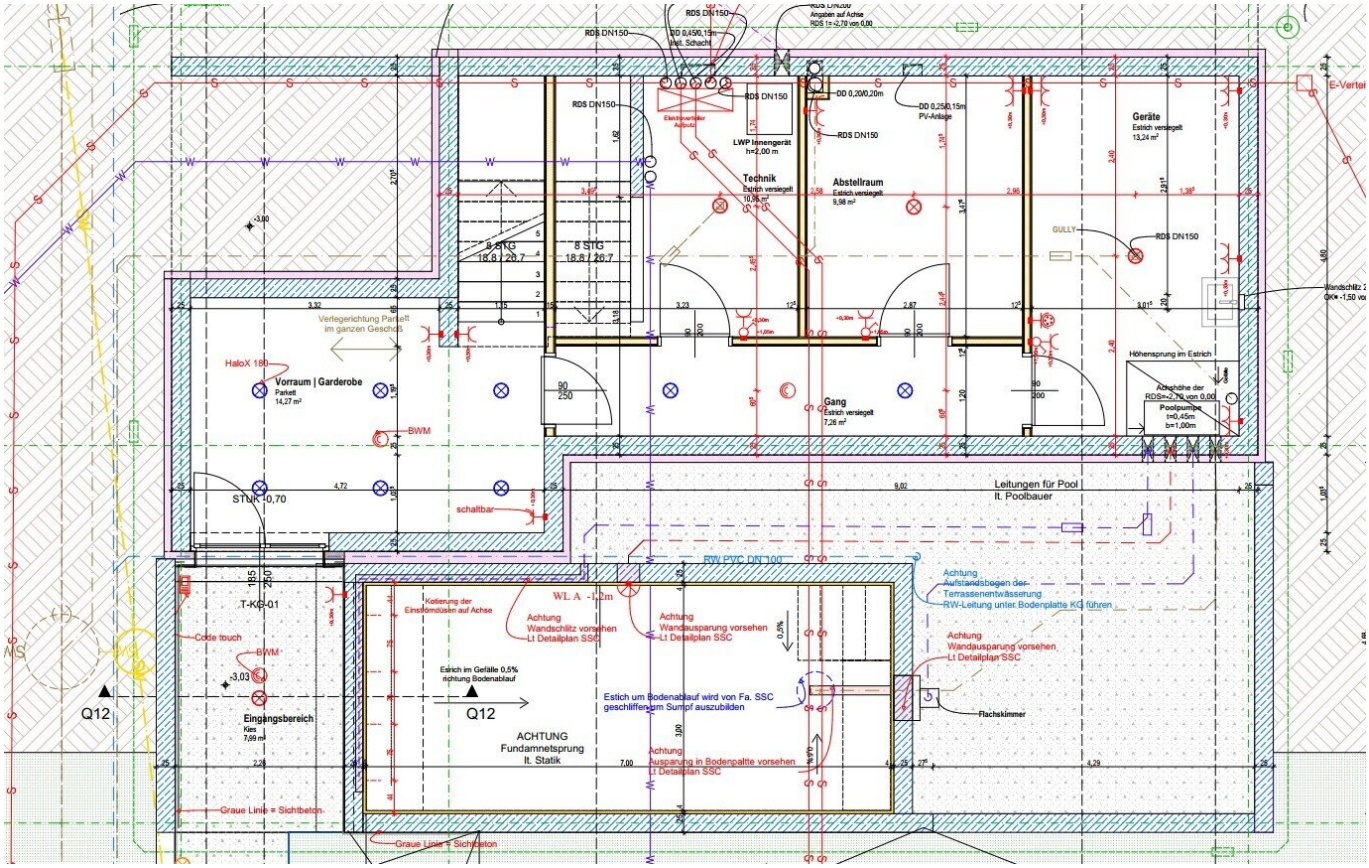


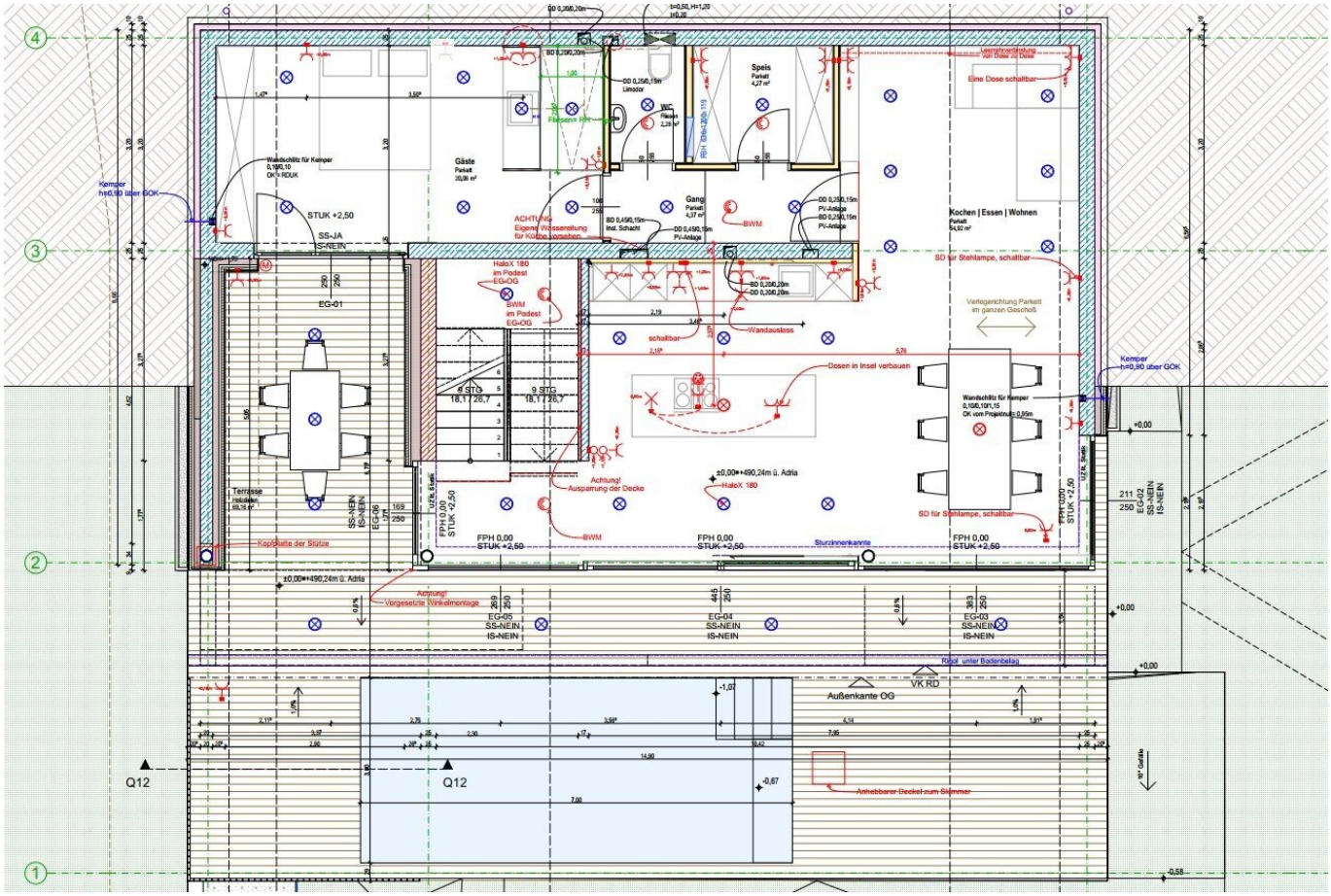


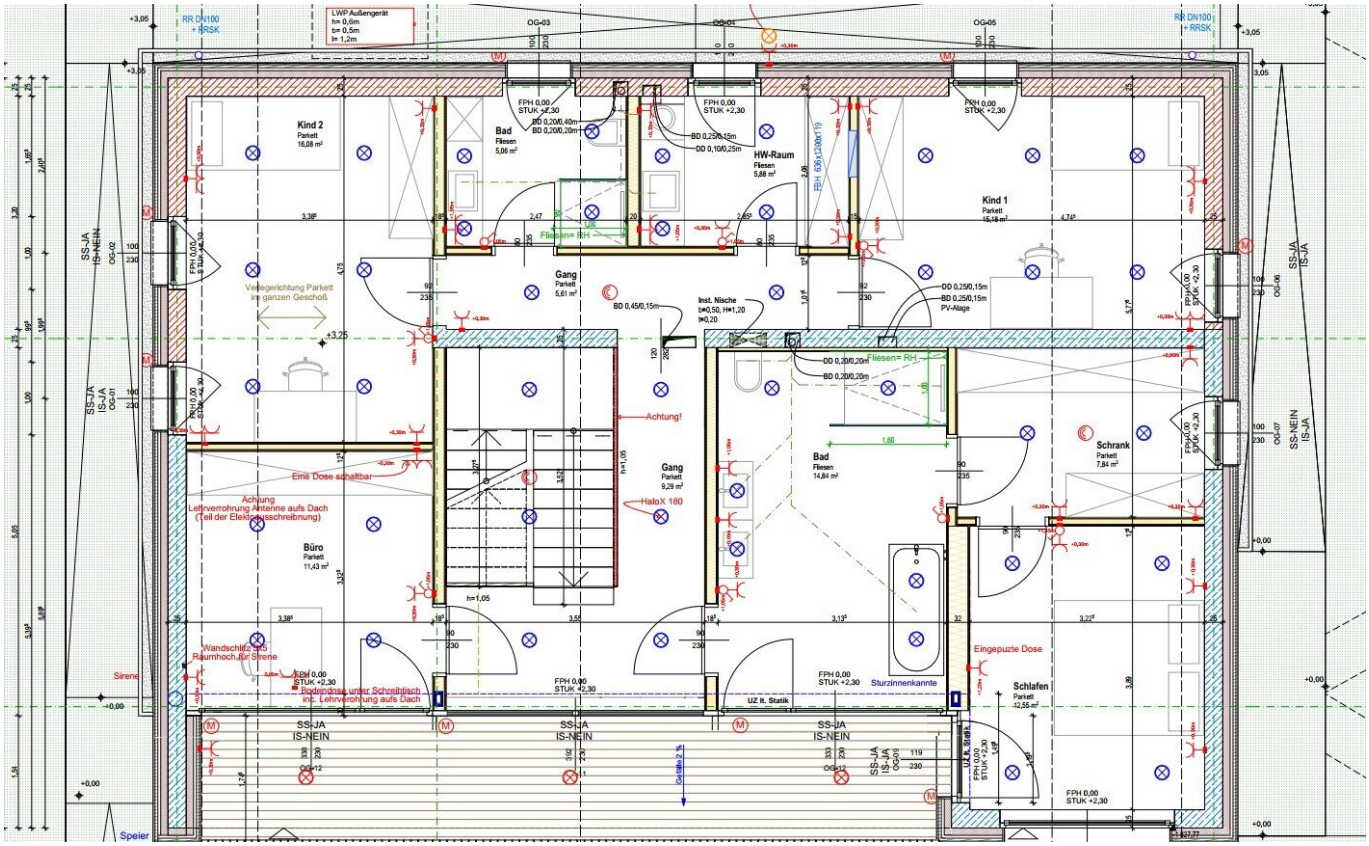





SPERER
immobilien
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich
Unsere Leistungen:
» Punktgenaue Bewertung
» Top Vermarktung
» Professionelle Abwicklung
Ihr Anpsrechpartner:
Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com


RDS DN150
DD 0,450,15m
Abl. Schacht
RDS DN150
RDS DN150
DD 0,200,20m
DD 0,250,15m
PV-Anlage
RDS DN150
LWP Innengerät
h=2,00 m
Technik
Estrich versiegelt
10,36 m²
Abstellraum
Estrich versiegelt
9,98 m²
Geräte
Estrich versiegelt
13,24 m²
GULLY
RDS DN150
8 STG
18,8 / 20,7
8 STG
18,8 / 20,7
Verlegerichtung Parkett
im ganzen Geschoß
HaloX 180
Vorraum | Garderobe
Parkett
14,27 m²
BWM
STUK -0,70
schaltbar
Gang
Estrich versiegelt
7,26 m²
Höhensprung im Estrich
Leitungen für Pool
lt. Poolbauer
RW PVC DN 100
Achtung
Aufstandsbogen der
Terrassenentwässerung
RW-Leitung unter Bodenplatte KG führen
WL A -1,2m
Kollerung der
Einströmdüsen auf Achse
Achtung
Wandschlitz vorsehen
Lt Detailplan SSC
Achtung
Wandaussparung vorsehen
Lt Detailplan SSC
Achtung
Wandaussparung vorsehen
Lt Detailplan SSC
T-KG-01
Code touch
BWM
Eingangsbereich
Estrich im Gefälle 0,5%
richtung Bodenablauf
Estich um Bodenablauf wird von Fa. SSC
geschliffen um Sumpf auszubilden
Flachskimmer
Q12
Q12
ACHTUNG
Fundamnetsprung
lt. Statik
Achtung
Aussparung in Bodenplatte vorsehen
Lt Detailplan SSC
Graue Linie = Sichtbeton
Graue Linie = Sichtbeton


Kemper h=0,90 über GOK
Wandschlitz für Kemper 0,10/0,10 OK=FOUK
STUK +2,50
SS-JA IS-NEIN
EG-01
Terrasse
Gäste
Parkett
Speis
Parkett 4,27 m²
WC
Fliesen
Gang
Parkett 4,37 m²
Kochen | Essen | Wohnen
Parkett
54,92 m²
Eine Dose schaltbar
ACHTUNG Eigene Wasserleitung für Küche vorsehen
BWM
HaloX 180 im Padest EG-OG
BWM im Padest EG-OG
Wandausloss
schaltbar
Dosen in Insel verbauen
SD für Stehlampe, schaltbar
Verlegerichtung Parkett im ganzen Geschoß
Wandschlitz für Kemper 0,10/0,10/1,15 OK vom Projektnull=0,05m
8 STG 18,1 / 26,7
9 STG 18,1 / 26,7
Achtung! Aussparrung der Decke
±0,00=+490,24m ü. Adria
HaloX 180
FPH 0,00 STUK +2,50
Sturzinnenkante
Kopfplatte der Stütze
Achtung! Vorgesetzte Winkelmontage
EG-05 SS-NEIN IS-NEIN
EG-04 SS-NEIN IS-NEIN
EG-03 SS-NEIN IS-NEIN
Rigol. unter Bodenbelag
VK RD
Außenkante OG
Anhebbarer Deckel zum Skimmer
Q12
Q12
-1,07
-0,67
-0,58
+0,00
211
250
EG-02
SS-NEIN
IS-NEIN


Kind 2
Parkett
16,88 m²
Bad
Fliesen
5,06 m²
HW-Raum
Fliesen
5,88 m²
Kind 1
Parkett
15,18 m²
Gang
Parkett
5,81 m²
Fliesen= RH
Verlegerichtung Parkett
im ganzen Geschoß
Achtung!
Gang
Parkett
9,29 m²
HaloX 180
Bad
Fliesen
14,84 m²
Schrank
Parkett
7,84 m²
Eine Dose schaltbar
Achtung
Leerverrohrung Antenne aufs Dach
(Teil der Elektroausschreibung)
Büro
Parkett
11,43 m²
Wandschlitz 3x5
Raumhoch für Sirene
Sirene
Bodendose unter Schreibtisch
inl. Leerverrohrung aufs Dach
Eingepuzte Dose
Schlafen
Parkett
12,55 m²
Sturzinnenkannte
UZ lt. Statik
Speier
SS-JA
IS-NEIN
SS-JA
IS-JA
SS-NEIN
IS-JA
RR DN100
+ RRSK
LWP Außengerät
h= 0,6m
b= 0,5m
t= 1,2m
FPH 0,00
STUK +2,30
FPH 0,00
STUK +2,30
FPH 0,00
STUK +2,30
FPH 0,00
STUK +2,30
FPH 0,00
STUK +2,30
FPH 0,00
STUK +2,30
FPH 0,00
STUK +2,30
FPH 0,00
STUK +2,30
FPH 0,00
STUK +2,30
BD 0,20/0,40m
BD 0,20/0,20m
BD 0,25/0,15m
DD 0,10/0,25m
FBH 636/100x119
DD 0,25/0,15m
BD 0,25/0,15m
PV-Ablage
BD 0,45/0,15m
Inst. Nische
b=0,50, H=1,20
t=0,20
DD 0,20/0,20m
BD 0,20/0,20m
Fliesen= RH
OG-01
OG-02
OG-03
OG-04
OG-05
OG-06
OG-07
OG-08
OG-09
OG-10
OG-11
OG-12
OG-13
+3,25
+3,05
+0,00
h=1,05
1,80
UZ lt. Statik
Gefälle 2 %

# Objektbeschreibung

Hochwertiger Neubau aus 2025 in außergewöhnlicher Hanglage auf einem 1.445 m² großen, südseitig ausgerichteten Grundstück mit angrenzendem Wald an der Ostseite. Die besondere Lage bietet einen traumhaften Ausblick von der großzügigen Terrasse und aus nahezu allen Wohnräumen.

Das Einfamilienhaus bietet ca. 204 m² Wohnfläche sowie weitere ca. 54 m² Nutzfläche. Die Wohnfläche verteilt sich vorrangig auf Erdgeschoss und Obergeschoss, ergänzt durch einen Vorraum mit Garderobenbereich im Untergeschoss. Die großzügige Raumhöhe von 2,80 m im Erdgeschoss sowie die großen Glasflächen schaffen helle Räume und ein besonders angenehmes, offenes Wohngefühl.

## Hochwertige Ausstattung

Die Ausführung überzeugt durch eine konsequente Auswahl hochwertiger Materialien und moderner Haustechnik:

- Ziegel-Massivbauweise
- Internorm Holz-Alu-Fenster, innen und außen flächenbündig
- elektrische Raffstores im OG sowie bei Gästezimmer im EG
- flächenbündige Holztüren mit hoher Durchgangslichte
- Echtholz-Dielenparkett, wandbündig mit dezenter Fuge verlegt – ohne Sockelleisten
- Loxone Smart-Home-Installation
- Fußbodenheizung in Kombination mit Luftwärmepumpe
- Regenwasserzisterne (Pumpe fehlt noch)

- Swimmingpool ca. 7 × 3 m
- großzügige 69,16 m² Terrasse im Erdgeschoss
- 15,01 m² Loggia im Obergeschoss
- offener Garagenbereich mit geschottertem Untergrund
- eigenes Kinderbad im Obergeschoss

Die hochwertige Materialauswahl, die klare Linienführung und die reduzierte Detailgestaltung schaffen ein modernes, zeitloses und hochwertiges Wohnambiente.

## Grundstück & Außenbereich

Das 1.445 m² große Grundstück liegt in attraktiver Hanglage und ist südseitig ausgerichtet. An der Ostseite grenzt das Grundstück direkt an einen Wald. Die besondere Topografie und die erhöhte Lage sorgen für einen beeindruckenden Fernblick und viel Naturbezug.

Die Garten- und Außenanlage ist etagenförmig angelegt, derzeit jedoch noch nicht vollständig fertiggestellt. Dadurch besteht die Möglichkeit, Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Außenbereiche individuell nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Die Zufahrt erfolgt über eine steile Privatstraße mit Geh- und Fahrtrecht, die teilweise geschottert und teilweise asphaltiert ist. Eine Asphaltierung des derzeit geschotterten Abschnitts wäre voraussichtlich möglich, müsste jedoch mit dem Nachbarn abgestimmt werden.

Für weitere Informationen und Unterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap