Modernes Neubau Einfamilienhaus in Liebenau



Objektnummer: 7834/481

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4252 Liebenau
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,12 m²
Nutzfläche:	175,76 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	856,00 m²
Keller:	19,25 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, MSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11









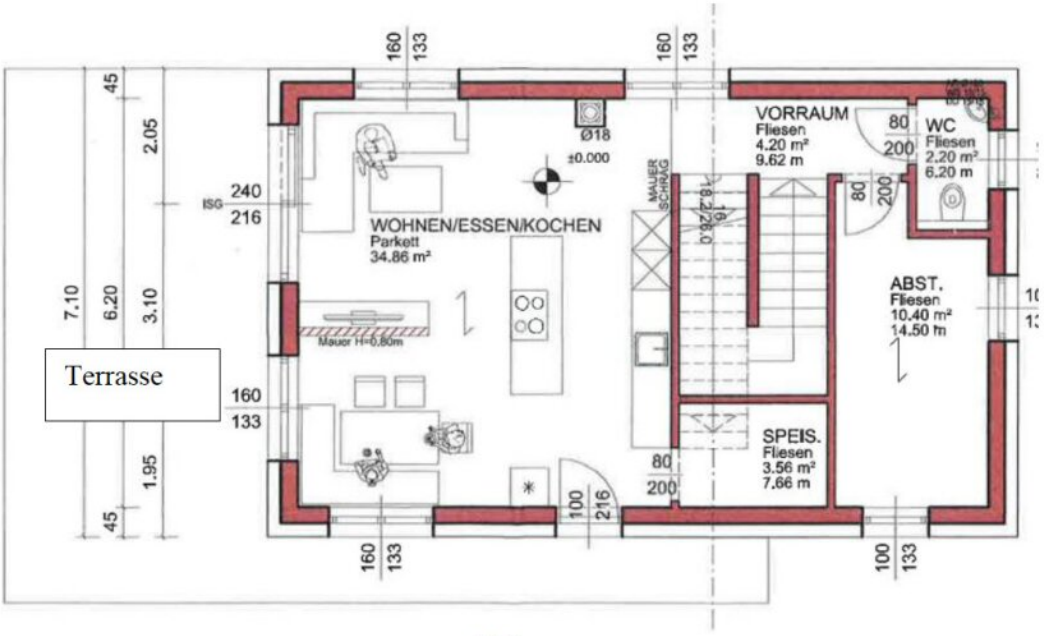




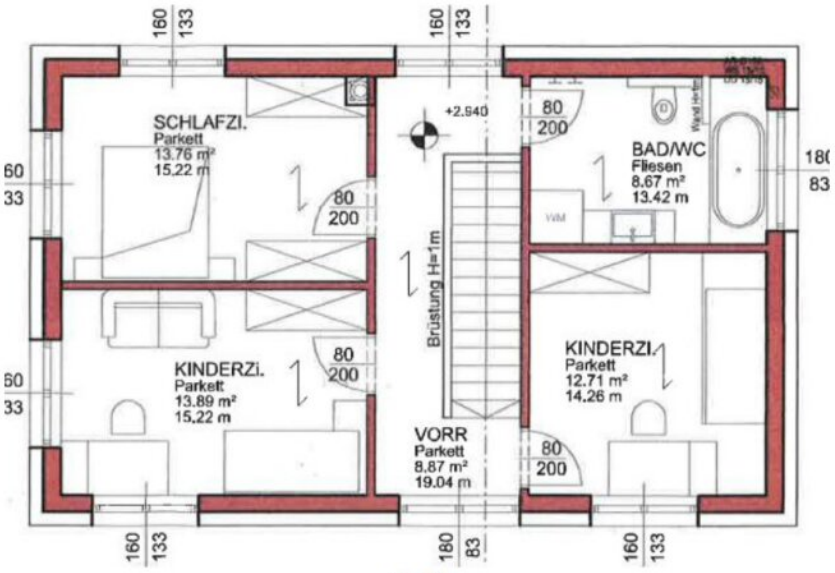




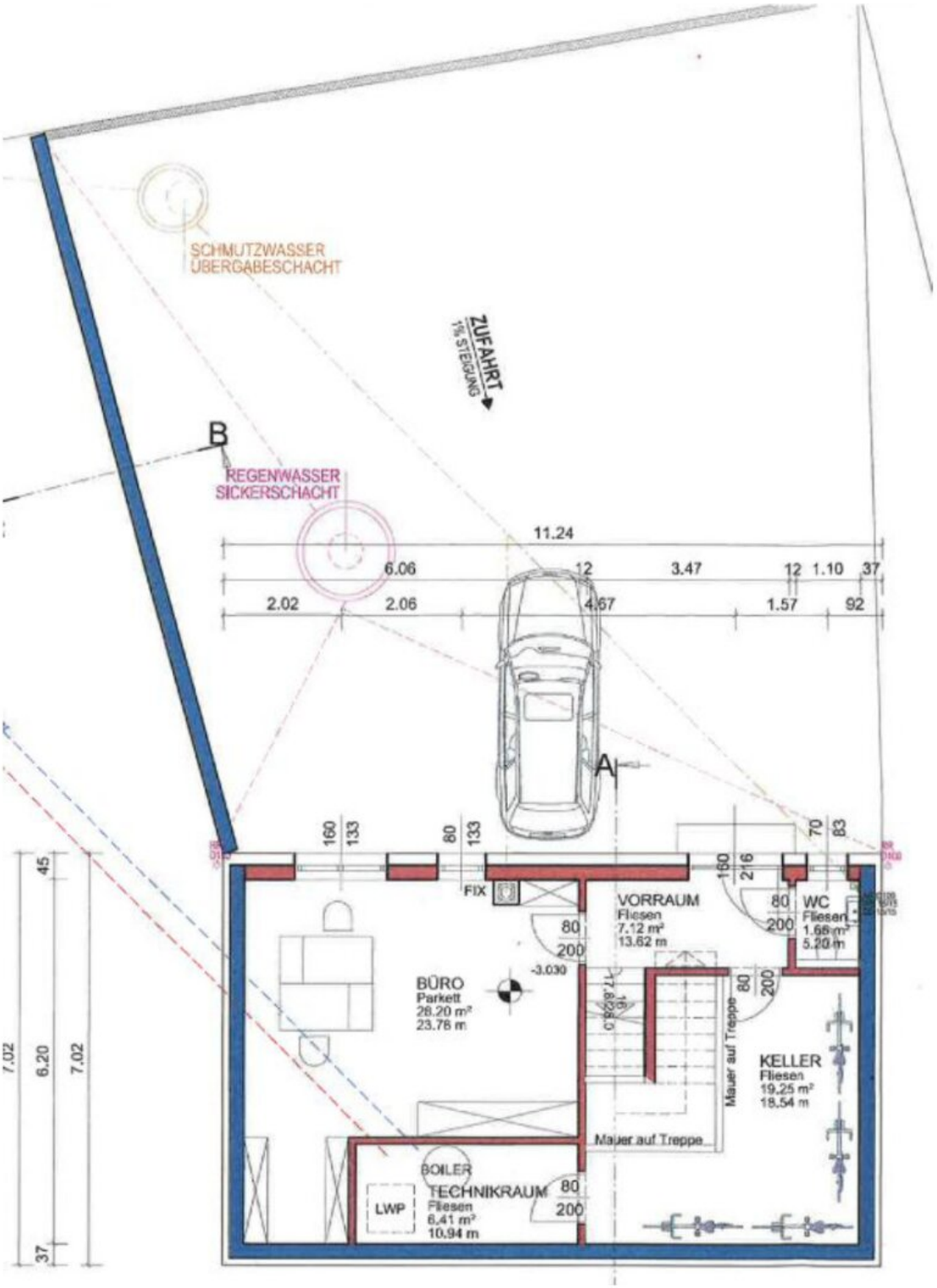



VORRAUM
Fliesen
4.20 m²
9.62 m
WC
Fliesen
2.20 m²
6.20 m
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
Parkett
34.86 m²
ABST.
Fliesen
10.40 m²
14.50 m
SPEIS.
Fliesen
3.56 m²
7.66 m
Terrasse
Mauer H=0.80m
MAUER SCHRÄG
Ø18
±0.000
ISG
7.10
6.20
3.10
2.05
1.95

EG


SCHLAFZI.
Parkett
13.76 m²
15.22 m
KINDERZi.
Parkett
13.89 m²
15.22 m
VORR
Parkett
8.87 m²
19.04 m
BAD/WC
Fliesen
8.67 m²
13.42 m
KINDERZI.
Parkett
12.71 m²
14.26 m
Brüstung H=1m
+2.940

OG


SCHMUTZWASSER
ÜBERGABESCHACHT
ZUFAHRT
1% STEIGUNG
B
REGENWASSER
SICKERSCHACHT
11.24
6.06
12
3.47
12
1.10
37
2.02
2.06
4.67
1.57
92
A
160
133
80
133
70
83
160
216
80
200
FIX
VORRAUM
Fliesen
7.12 m²
13.62 m
WC
Fliesen
1.66 m²
5.20 m
80
200
-3.030
BÜRO
Parkett
28.20 m²
23.78 m
17
16
Mauer auf Treppe
80
200
KELLER
Fliesen
19.25 m²
18.54 m
Mauer auf Treppe
BOILER
LWP
TECHNIKRAUM
Fliesen
6.41 m²
10.94 m
80
200
45
6.20
7.02
37

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint **modernes Design** mit durchdachter Raumaufteilung auf **drei Etagen**. Die klare, kubische Architektur mit weißer Fassade und dunkel abgesetzten Fensterbänken schafft eine zeitlose Optik, die durch die offene Lage mit weitem Blick über die umliegende Landschaft ideal ergänzt wird. **Großzügige Fensterflächen** sorgen **in allen Ebenen für viel Tageslicht,** während die **Photovoltaikanlage** auf dem Flachdach einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leistet.

Das **gesamte Einfamilienhaus** hat eine **Gesamtnutzfläche von 175,76m²** mit insgesamt **113,12m² Wohnfläche.** Der **großzügige Garten** hat eine **Fläche von 853m und bietet viel Platz für eine individuelle Gestaltung.**

Das **Kellergeschoss** überrascht mit einer ungewöhnlich großzügigen Aufteilung. **Herzstück ist das Büro mit 28,20 m²** – ein vollwertiger Arbeitsraum mit Tageslicht, ideal für Homeoffice, Praxis, Werkstatt oder Hobby. Hinzu kommt ein **Kellerraum mit 19,25 m²**, der reichlich Stauraum bietet. Ein **Technikraum mit 6,41 m²** beherbergt Heizung und Hausanschlüsse und hält die **Installationen sauber getrennt vom Wohnbereich.** Der Vorraum mit 7,12 m² erschließt die Ebene bequem, ein **separates WC** mit 1,66 m² ergänzt den Komfort.

Das **Erdgeschoss** bildet das kommunikative Herzstück des Hauses. **Der Wohn-, Ess- und Kochbereich mit 34,86 m² ist offen gestaltet und über die großzügige Fensterfront direkt mit der großen Terrasse verbunden** – hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einer lichtdurchfluteten Einheit und schaffen einen natürlichen Übergang in den Garten. Ein Speiseraum mit 3,56 m² bietet zusätzlichen Stauraum für Küche und Vorräte. Ein **Arbeitsraum bzw. AR mit 10,40 m² lässt sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Spielzimmer nutzen.** Hinzu kommen ein Vorraum mit 4,20 m² als großzügiger Empfangsbereich sowie ein WC mit 2,20 m² – praktisch für den Alltag und für Besuch.

Das **Obergeschoss** ist die private Ebene des Hauses und **beherbergt die Schlaf- und Rückzugsbereiche.** Ein Schlafzimmer mit 13,76 m² bietet eine ruhige Lage und ausreichend Platz für ein großzügiges Bett samt Stauraum. Zwei Kinderzimmer mit 13,89 m² und 12,71 m² sind nahezu gleichwertig groß – ideal für Geschwister oder als Kinder- und Gästezimmer. Das **Bad mit WC und 8,67 m² ist komfortabel geschnitten** und bietet Raum für Wanne oder Dusche sowie Waschplatz. Der **Vorraum mit 8,87 m² erschließt die Zimmer großzügig und bietet Platz für Schränke oder eine kleine Leseecke.**

In Summe ein modernes, gut ausgestattetes Einfamilienhaus mit viel Platz, großem Garten und einem Wohn- und Essbereich, der direkt in den Außenbereich übergeht – bereit für die nächste Familie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <9.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap