

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



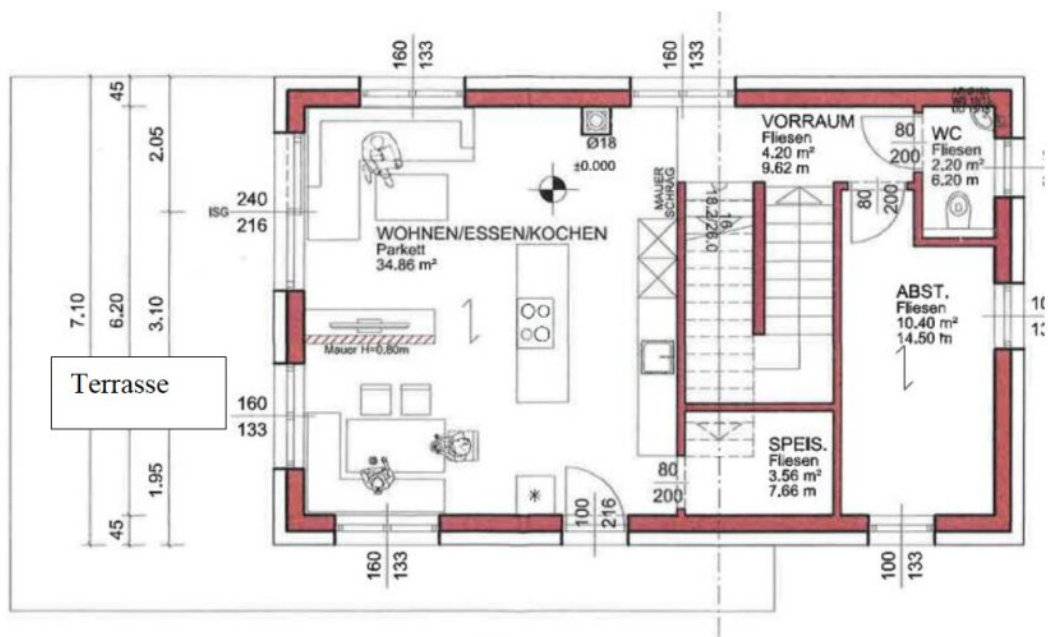
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11

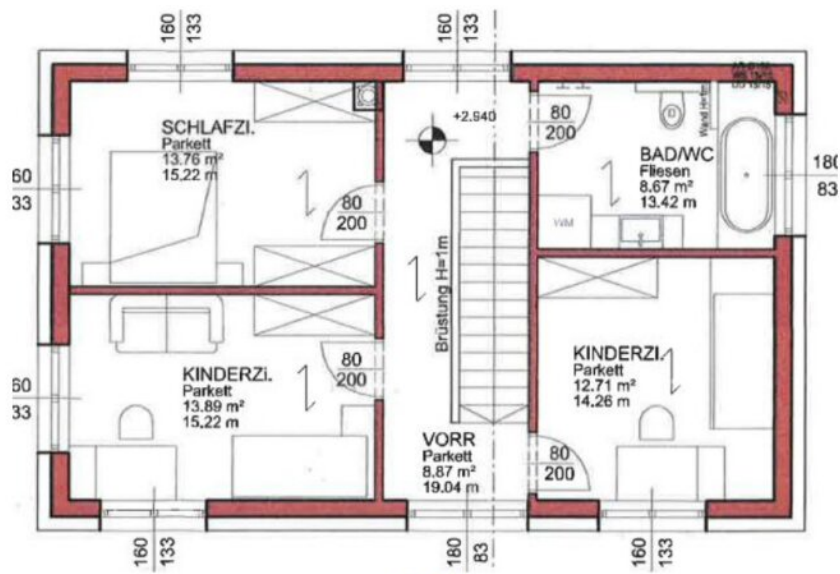




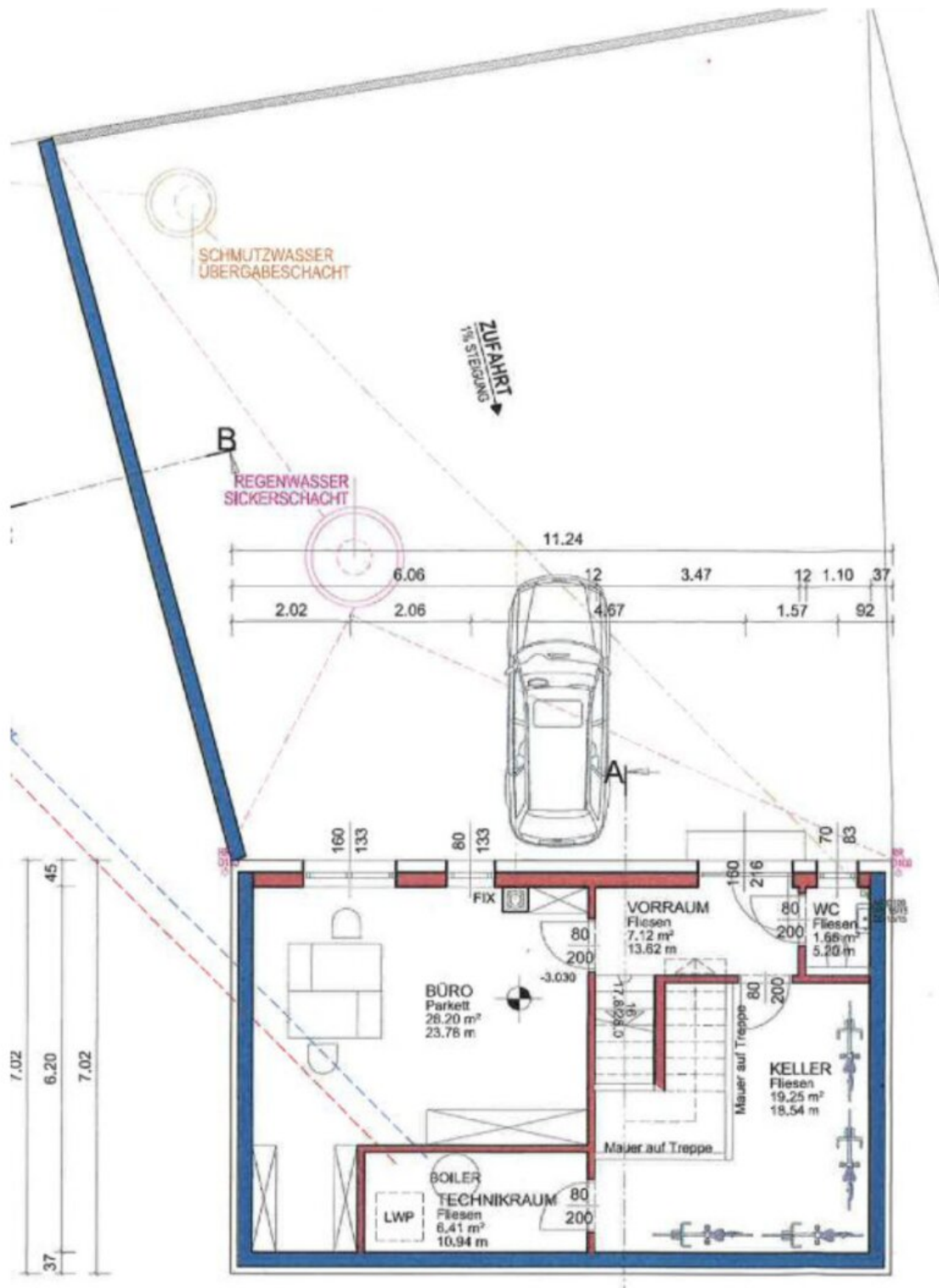




EG



OG



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 853m²** 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 Lesecke**.

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