

# **NIEDRIGENERGIEHAUS: Geräumiges Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung - ERSTBEZUG**



  
**IMMOTEKTR**

**Objektnummer: 8374/138**

**Eine Immobilie von immotektr e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

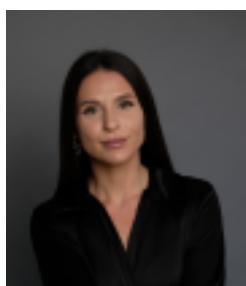
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8081 Empersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	253,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	569.000,00 €
Infos zu Preis:	

Küche und Badmöbel sowie ein Carport im Kaufpreis inkludiert

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

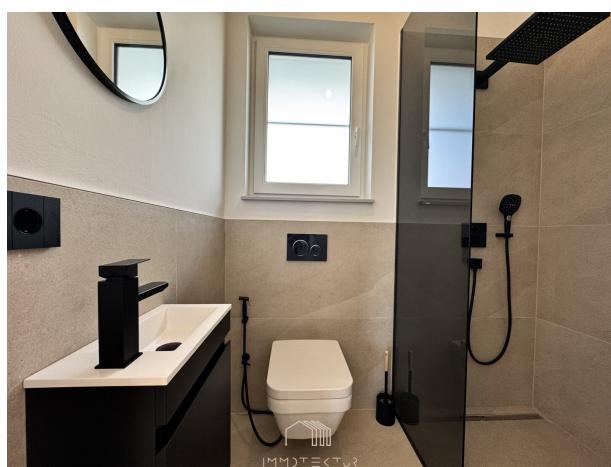


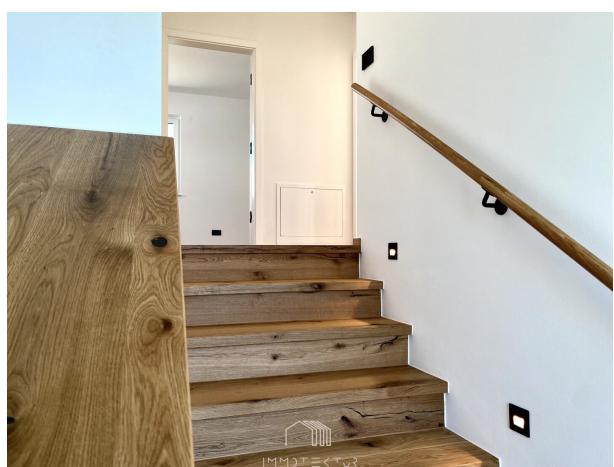
Dipl.-Ing. Anela Nuic







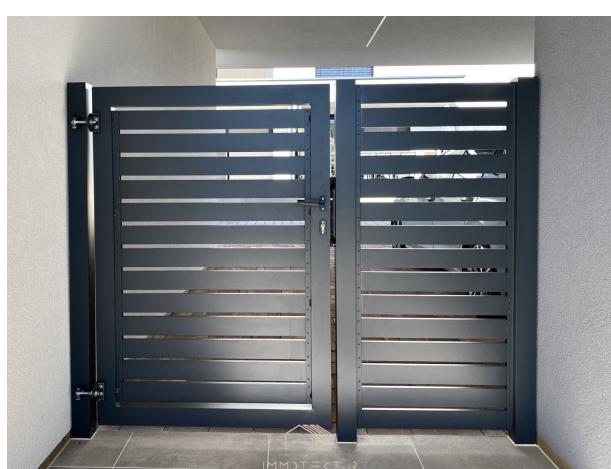


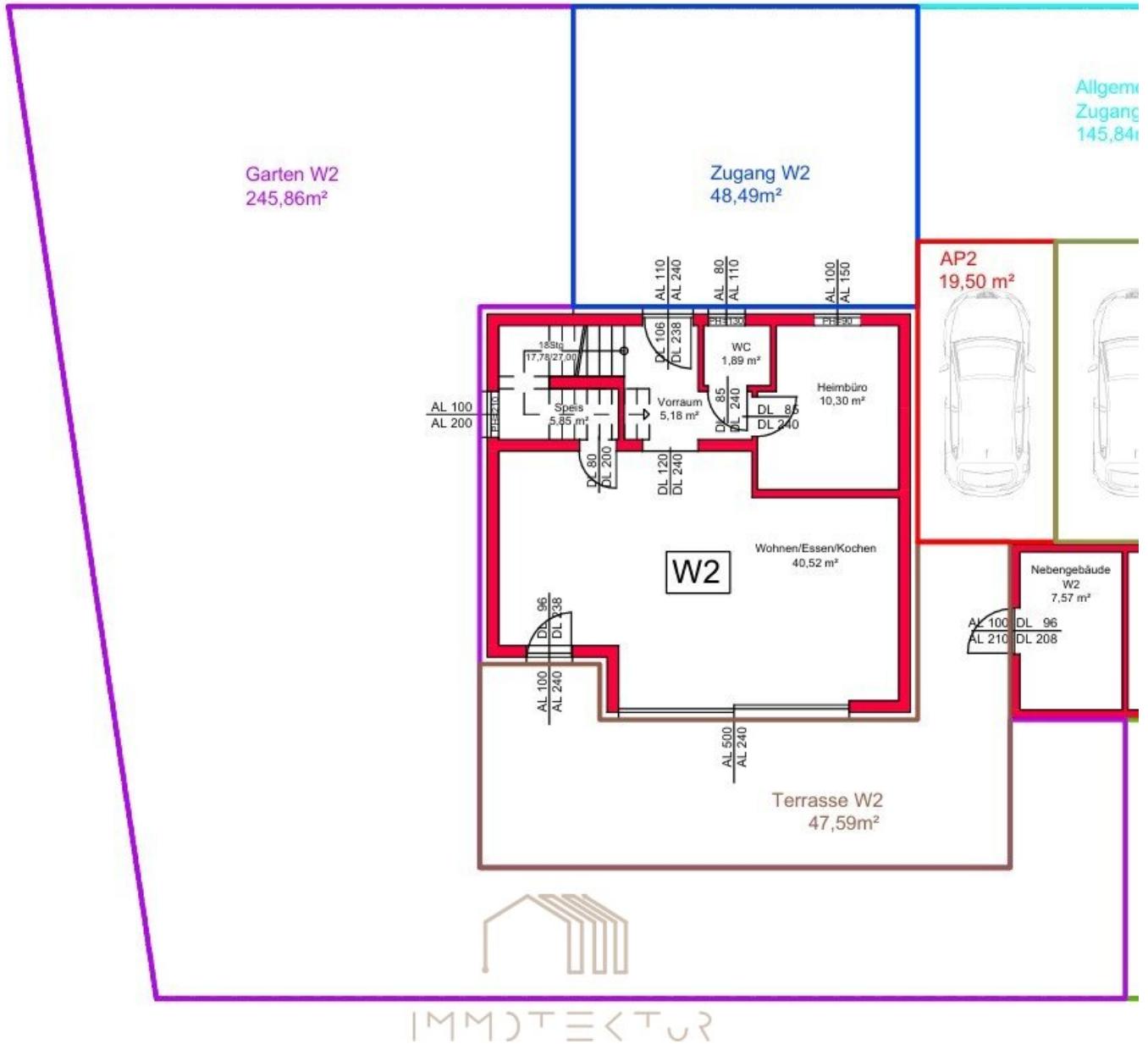


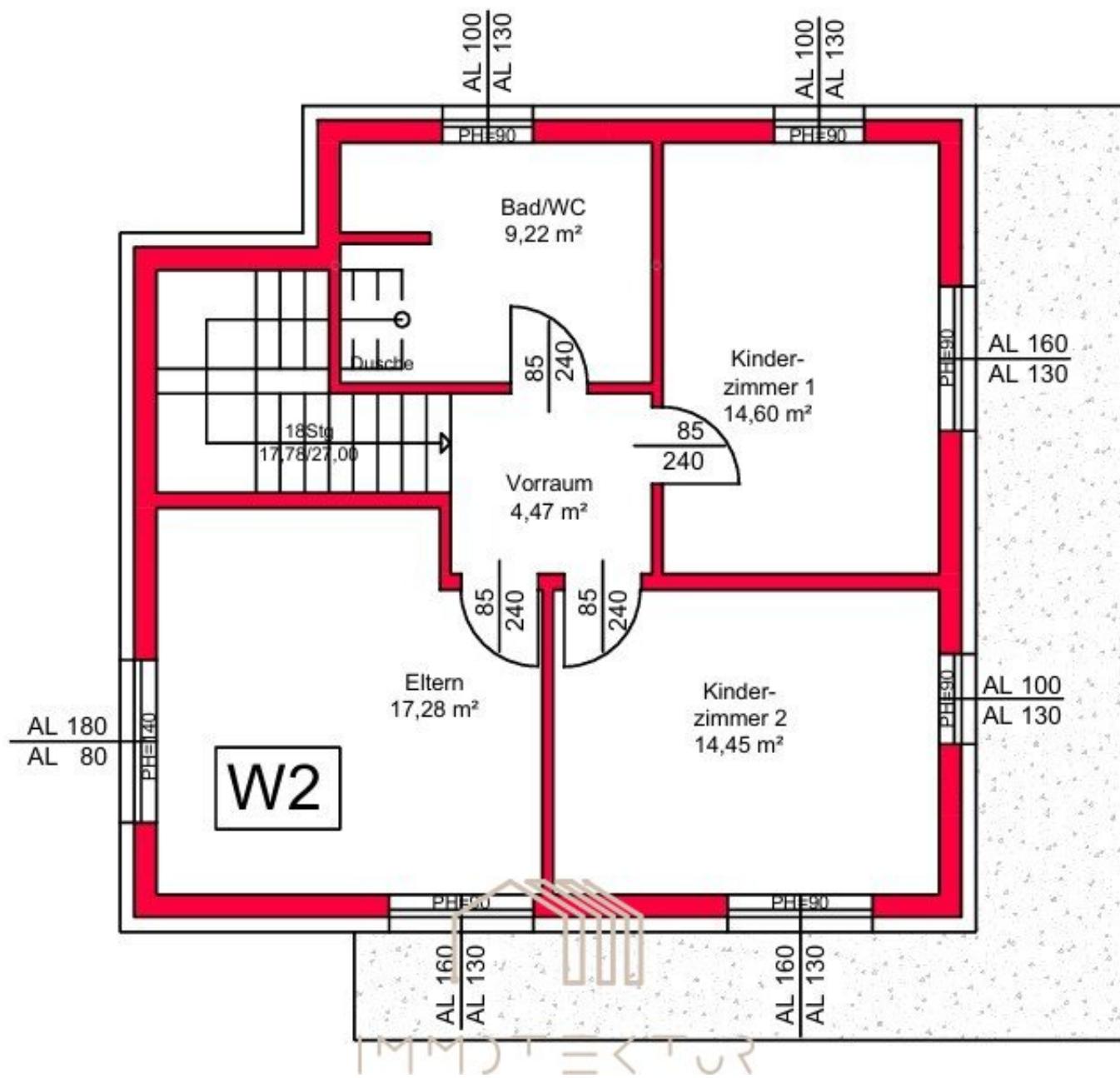












## Objektbeschreibung

### Exklusiver Wohnkomfort trifft Energieeffizienz – Erstbezug in traumhafter Ruhelage bei Empersdorf

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft rund um Empersdorf erwartet Sie dieses **neu errichtete Einfamilienhaus**, das in puncto **Ausstattung, Technik und Wohnqualität neue Maßstäbe** setzt. Dieses Objekt ist ein wahres Highlight für alle, die modernes, nachhaltiges Wohnen schätzen – und dabei besonderen Wert auf **niedrige laufende Kosten** legen.

Dank der innovativen Kombination aus **energieeffizienter Luftwärmepumpe** und **Photovoltaikanlage** profitieren Sie hier von einem nahezu energieautarken Betrieb. **Heizkosten? Minimal.** Komfort? Maximal.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Anbindung an Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Die umgebende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Abschalten ein – direkt vor Ihrer Haustür.

### Ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche – Stilvoll. Durchdacht. Hochwertig.

Errichtet in **Massivbauweise** überzeugt dieses Haus durch moderne Architektur, klare Linien und eine offene Raumgestaltung, die viel Licht und ein großzügiges Wohngefühl schafft. Die **hochwertigen Materialien** und die **erstklassige Verarbeitung** ziehen sich durch jedes Detail.

#### Raumaufteilung im Überblick:

- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur **Südterrasse und Eigengarten**
- 3 geräumige Schlafzimmer im Obergeschoß
- Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoß – ideal als Büro oder Gästezimmer
- 2 hochwertiges Badezimmer mit Fenster inkl. WC
- Praktische Speis im Küchenbereich

Die im Kaufpreis enthaltene **maßgefertigte Tischlerküche** ist mit **Marken-E-Geräten** ausgestattet und rundet den modernen Wohnbereich perfekt ab.

## **Enorme Ausstattung – Minimale Kosten**

Dieses Haus steht für **zukunftssicheres Wohnen** auf höchstem Niveau:

- **SMART-HOME-System** - für die bequeme Steuerung der Haustechnik
- **Luftwärmepumpe** in Kombination mit **angenehmer Fußbodenheizung** – effizient, klimafreundlich und unabhängig von fossilen Brennstoffen
- **Photovoltaikanlage** – senkt dauerhaft Ihre Energiekosten und erhöht Ihre Unabhängigkeit
- Modernste Elektrik mit **schwarzen Steckdosen & Schaltern**
- Edle Bodenbeläge und stilvolle Sanitärkeramik – Qualität und Ästhetik perfekt vereint
- Großzügige Fensterflächen – lichtdurchflutete Räume zu jeder Tageszeit (hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster, dreifach verglast)
- elektrisch betriebene Raffstores und Rollos - per Smart-Home-System auch zentral steuerbar
- Klimaanlage
- Anschluss für E-Lade-Station
- EDV- sowie SAT-Anschlüsse vorbereitet (in allen Räumen)

Der Außenbereich bietet einen **sonnigen Eigengarten mit perfekter Süd-Ausrichtung** – ein Ort zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern, ganz nach Ihrem Lebensstil.

Ein **überdachter Stellplatz sowie ein Technikraum direkt beim Haus** sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

## Fazit:

Ein Haus, das weit mehr ist als nur ein Zuhause – es ist ein Ort für Menschen mit Anspruch. Ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die **hohe Wohnqualität, moderne Technik, und niedrige Betriebskosten in ruhiger, naturnaher Lage** zu schätzen wissen.

**Hinweis:** Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <6.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

### Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <3.000m

Post <2.500m  
Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <9.000m  
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap