

RUHE UND NATUR: Modernes Einfamilienhaus mit SMART-HOME-Ausstattung und Südterrasse



Objektnummer: 8374/135

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

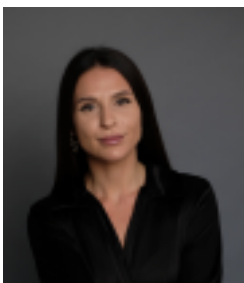
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8081 Empersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,76 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	122,67 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	549.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Doppelcarport €10.000,- Küche und Badmöbel sind im Kaufpreis inkludiert.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

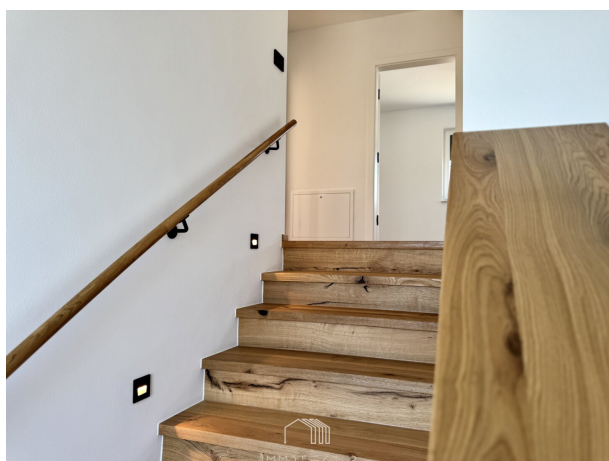
Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic

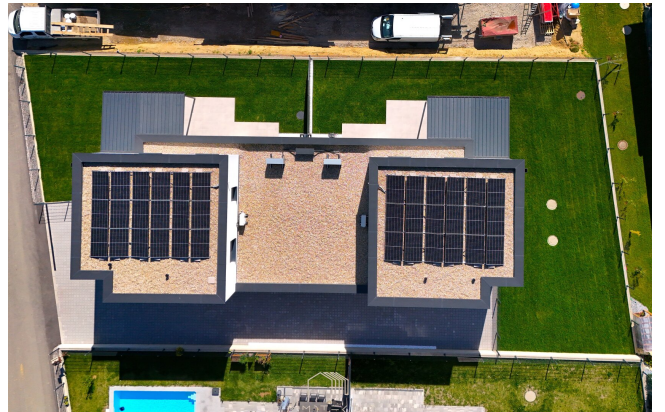














Allgemeinfläche
Zugang/Zufahrt
145,84m²

Zugang W1
10,52m²

AP1
39,00m²



Heimbüro
10,30 m²

WC
1,89 m²

Vorraum
5,18 m²

Speis
5,65 m²

Wohnen/Essen/Kochen
40,52 m²

W1

Terrasse W1
47,59m²

Garten W1
122,67m²

Nebengebäude
W2
7,57 m²

Nebengebäude
W1
7,57 m²

96
208

DL 96
DL 208

AL 100
AL 210

AL 100
AL 200

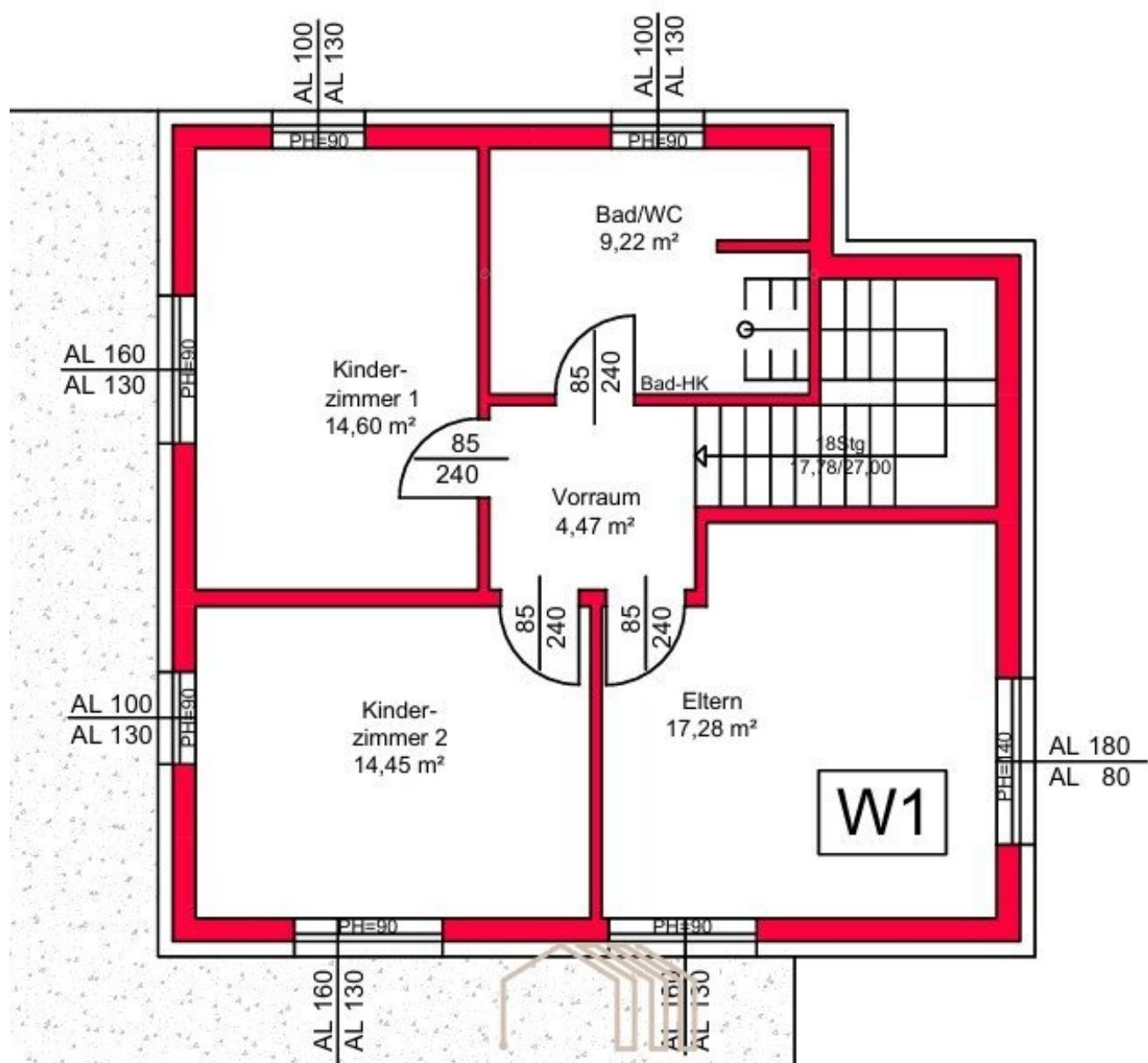
DL 96
DL 238

AL 100
AL 240

AL 500
AL 240



IMMOTÉKTOR



IMMOTÉKTUR

Objektbeschreibung

In herrlich ruhiger Lage, eingebettet in die **grüne Hügellandschaft** rund um Empersdorf, erwartet Sie dieses **neu errichtete Einfamilienhaus** – ein Erstbezug mit unglaublich **hochwertiger Ausstattung und Smart-Home-System, modernster Technik** und durchdachter Raumaufteilung. Ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah wohnen und dabei nicht auf modernen Komfort verzichten möchten. Vor allem ideal für jene, die hohen Wert auf **geringe monatliche Kosten** legen - denn die **Kombination aus Luftwärmepumpe und PV-Anlage sowie einem Speicher** treibt diese auf ein Minimum.

Trotz der ruhigen Lage genießen Sie eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Und für alle, die gerne draußen unterwegs sind: Die umliegende Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten zum **Spazieren, Radfahren oder einfach zum Durchatmen** – direkt vor der Haustür.

<<< Moderner Wohnkomfort auf rund 123 m² Wohnfläche >>>

Das Haus ist gänzlich in **Massivbauweise** errichtet und überzeugt mit einer **klaren, zeitgemäßen Architektur**. Große Fensterflächen sorgen für **helle Räume**, während die offene Raumgestaltung ein luftiges und zugleich **wohnliches Raumgefühl** schafft.

Das Herzstück des Hauses ist der **großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit direktem Zugang zur sonnigen **Südterrasse** und in den **privaten Garten** – perfekt für entspannte Stunden mit Familie oder Freunden. Die ansprechende Tischlerküche ist im Kaufpreis inkludiert und mit hochwertigen E-Geräten ausgestattet. Eine praktische **Speis** sorgt für zusätzlichen Stauraum im Küchenbereich.

Insgesamt stehen **5 Zimmer** zur Verfügung – darunter **3 geräumige Schlafzimmer** im oberen Geschoß sowie ein Zimmer im Erdgeschoß, welches auch als **Büro** oder als Gästezimmer genutzt werden kann.

Zwei **moderne Badezimmer** mit Fenster sowie **2 WCs** runden das Raumangebot funktional ab.

Hochwertige Ausstattung trifft auf nachhaltige Technik:

Für höchsten Wohnkomfort wurde bei der Ausstattung dieses Hauses besonderer Wert auf **Qualität, Effizienz und Zukunftssicherheit** gelegt.

Die Kombination aus einer **energieeffizienten Luftwärmepumpe** und **angenehmer Fußbodenheizung** schafft zu jeder Jahreszeit ein behagliches Raumklima – **ganz ohne fossile Energieträger und mit niedrigen laufenden Kosten**. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine **moderne Photovoltaikanlage**, die umweltfreundlichen Strom produziert und einen weiteren Schritt in Richtung Energieunabhängigkeit ermöglicht.

Auch im Innenbereich überzeugt das Haus durch seine **hochwertigen Bodenbeläge, modernste Beleuchtung und schwarze Steckdosen und Schalter**, und eine **stilvolle Sanitärausstattung**, die Funktionalität und Ästhetik perfekt verbinden.

Im Außenbereich erwartet Sie ein **sonniger Eigengarten** mit idealer **Süd-Ausrichtung** – ein Ort zum Entspannen, Spielen oder Garteln, je nach Lebensstil und Jahreszeit.

Weitere Ausstattungshighlights:

- 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)

Ein **Doppelstellplatz direkt beim Haus** sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag und rundet das Gesamtpaket harmonisch ab.

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