

**ENERGIEEFFIZIENT: Ruhig gelegenes Traumhaus mit  
SMART-HOME-Ausstattung und Doppelcarport**



**Objektnummer: 8374/168**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

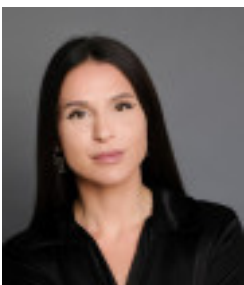
|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     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

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

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic



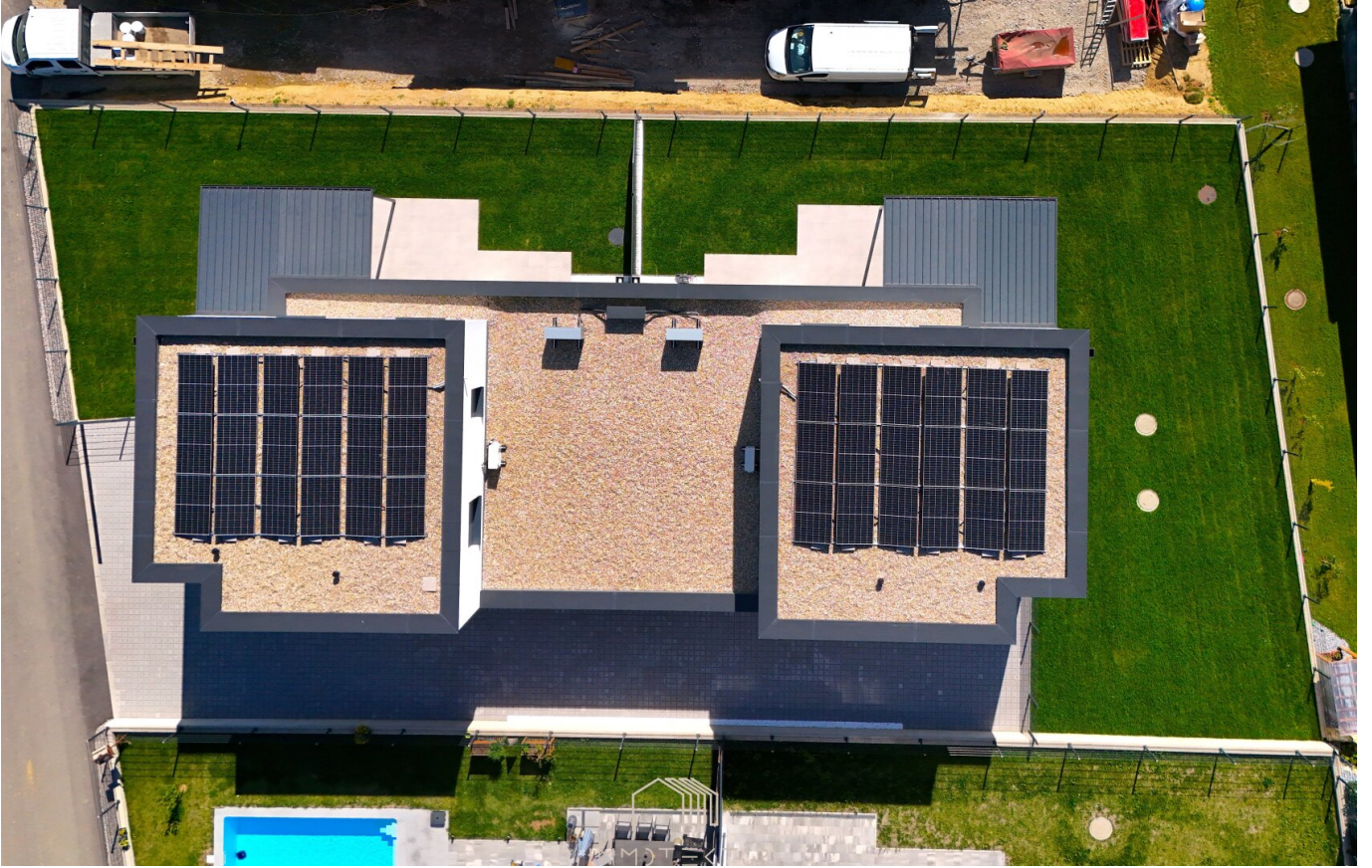












Allgemeinfläche  
Zugang/Zufahrt  
145,84m<sup>2</sup>

Zugang W1  
10,52m<sup>2</sup>

AP1  
39,00m<sup>2</sup>



Nebengebäude  
W2  
7,57 m<sup>2</sup>

96  
208

Nebengebäude  
W1  
7,57 m<sup>2</sup>

DL 96  
DL 208  
AL 100  
AL 210

Wohnen/Essen/Kochen  
40,52 m<sup>2</sup>

W1

Terrasse W1  
47,59m<sup>2</sup>

Garten W1  
122,67m<sup>2</sup>

Heimbüro  
10,30 m<sup>2</sup>

WC  
1,89 m<sup>2</sup>

Vorraum  
5,18 m<sup>2</sup>

Speise  
5,65 m<sup>2</sup>

18Stg  
17,78/27,00

AL 100  
AL 150

AL 80  
AL 110

DL 110  
DL 240

DL 85  
DL 240

DL 85  
DL 240

DL 120  
DL 240

AL 80  
DL 200

AL 100  
AL 200

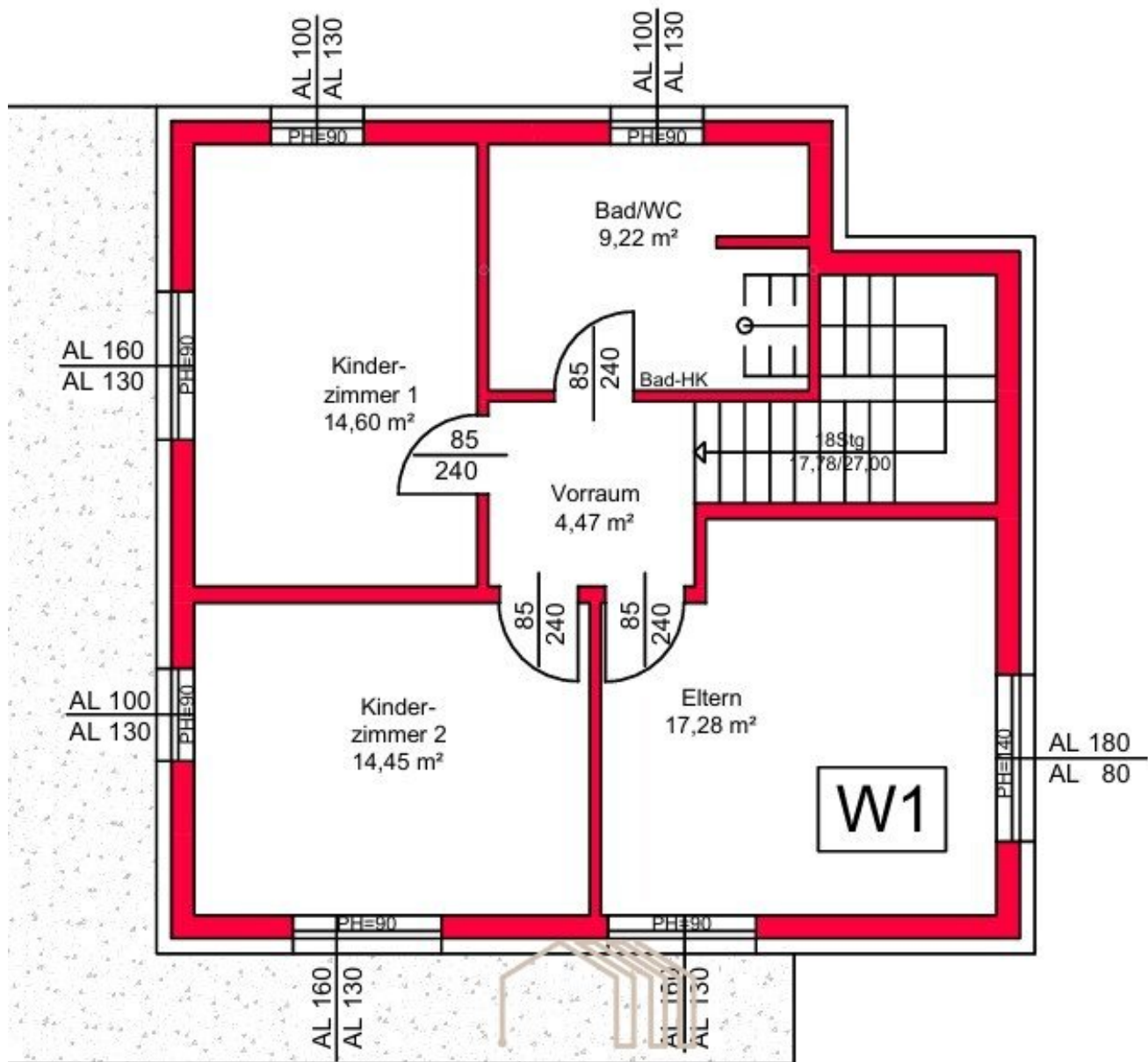
DL 96  
DL 238

AL 100  
AL 240

AL 500  
AL 240



IMMITEKTUR



IMMOTÉKTUR

## Objektbeschreibung

**Einziehen, ankommen und jeden Tag Lebensqualität genießen.**

In herrlich ruhiger Lage, eingebettet in die sanfte Naturlandschaft rund um **Empersdorf**, erwartet Sie dieses **neu errichtete Einfamilienhaus im Erstbezug**. Moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Energiekonzept schaffen ein Zuhause, das Komfort, Nachhaltigkeit und Wohnqualität perfekt vereint.

Ein idealer Rückzugsort für **Familien, Paare oder alle, die naturnah leben möchten**, ohne auf zeitgemäßen Wohnkomfort zu verzichten.

Besonders attraktiv: Das energieeffiziente Zusammenspiel aus **Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage und Stromspeicher** sorgt für angenehm **niedrige laufende Kosten** und macht Sie ein großes Stück unabhängiger von steigenden Energiepreisen.

**? Naturnah wohnen – und dennoch bestens angebunden**

Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Weitblick – fernab vom hektischen Alltag.

Die Umgebung lädt zu **Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Grünen** ein. Natur beginnt hier praktisch direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer **guten Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine seltene Kombination aus **ländlicher Ruhe und alltagstauglicher Nähe zur Stadt**.

**? Großzügiges Wohnen auf rund 123 m<sup>2</sup> – modern und lichtdurchflutet**

Das Haus wurde in **solider Massivbauweise** errichtet und überzeugt mit klarer Architektur, hochwertigen Materialien und einer durchdachten Raumgestaltung.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre.

Das Herzstück bildet der **großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich**, der fließend in die sonnige **Südterrasse und den privaten Garten** übergeht – der perfekte Ort für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden.

Die **hochwertige Tischlerküche mit modernen Elektrogeräten** ist bereits im Kaufpreis enthalten. Eine praktische **Speis** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt stehen neben dem geräumigen Wohnkochbereich **4 Zimmer** zur Verfügung:

- **3 großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss**
- ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss – ideal als **Büro, Gästezimmer oder Spielzimmer**

Zwei moderne **Badezimmer mit Fenster** sowie insgesamt **zwei WCs** sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

### ? **Nachhaltige Technik & höchste Energieeffizienz**

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf **Qualität, Effizienz und Zukunftssicherheit** gelegt.

Die moderne **Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung** sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima – effizient, nachhaltig und ohne fossile Energieträger.

Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine **Photovoltaikanlage mit Speicher**, die eigenen Strom produziert und langfristig Energiekosten reduziert.

Das Ergebnis: **höchster Wohnkomfort bei minimalen laufenden Kosten.**

### ? **Hochwertige Ausstattung bis ins Detail**

Auch im Innenbereich überzeugt das Haus mit einer modernen und stilvollen Ausstattung:

- hochwertige **Bodenbeläge**
- **moderne Beleuchtungskonzepte**
- elegante **schwarze Steckdosen und Schalter**

- stilvolle **Sanitärausstattung**

Alle Details wurden sorgfältig ausgewählt und verbinden Funktionalität mit zeitgemäßem Design.

### ? **Sonniger Garten – Ihr privater Rückzugsort**

Der **sonnige Eigengarten mit Süd-Ausrichtung** bietet viel Platz für Erholung, Spiel und gemeinsame Stunden im Freien.

Ob Frühstück auf der Terrasse, Gartenarbeit oder entspannte Sommerabende mit Freunden – hier entsteht ein echtes **Zuhausegefühl**.

### ? **Weitere Ausstattungshighlights**

- **Kunststoff-Alu-Fenster (3-fach verglast)**
- **Elektrische Raffstores und Rollos**
- Steuerung über **Smart-Home-System**
- **Klimaanlage**
- **Anschluss für E-Ladestation**
- **EDV- und SAT-Anschlüsse in allen Räumen vorbereitet**

## ? **Komfort im Alltag**

Ein **Doppelstellplatz direkt beim Haus** sorgt für bequemes Parken und rundet das Gesamtpaket perfekt ab.

## ? **Fazit**

Ein modernes Zuhause für Menschen, die **Ruhe, Natur und zeitgemäßen Wohnkomfort** miteinander verbinden möchten.

Dank **hochwertiger Ausstattung, modernster Energietechnik und durchdachter Raumaufteilung** bietet dieses Haus nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch **langfristige Wertbeständigkeit**.

? **Jetzt besichtigen und diese seltene Gelegenheit im Erstbezug sichern.**

## **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 <2.500m

Post <2.500m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap