

**Design, Qualität und Wohnkomfort - neuwertig und stilvoll**



**Objektnummer: 6109/1554**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 4650 Edt bei Lambach   |
| Baujahr:                      | 2022                   |
| Zustand:                      | Neuwertig              |
| Alter:                        | Neubau                 |
| Wohnfläche:                   | 155,00 m²              |
| Nutzfläche:                   | 210,00 m²              |
| Zimmer:                       | 4                      |
| Bäder:                        | 3                      |
| WC:                           | 3                      |
| Heizwärmebedarf:              | B 49,70 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                 |
| Kaufpreis:                    | 599.000,00 €           |
| Betriebskosten:               | 78,00 €                |
| USt.:                         | 7,80 €                 |

## Ihr Ansprechpartner



### Erdi Demir

Favorite Immobilien treuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46/3  
1100 Wien

T +43 676 5203603  
H +43 676 5203603

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





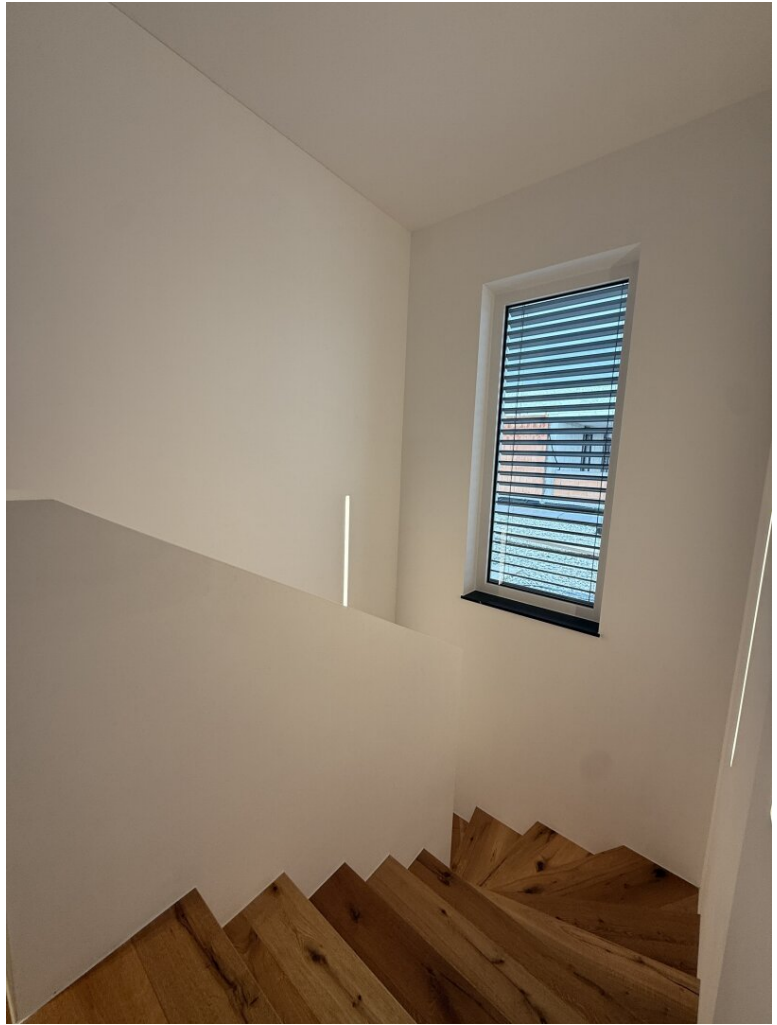


















## Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich zuerst unsere **3D online Videotour** unter: <https://tour.ogulo.com/pyjT> an, bevor Sie mit uns ein **Besichtigungstermin** vereinbaren.

### Highlights:

- ? Photovoltaikanlage für nachhaltige Energiegewinnung
- ? Intelligentes Smart-Home-System von LOXONE
- ? Premium Fenster & Raffstores von Internorm inkl. Insektenschutz
- ? Bündige Innentüren von Josko
- ? Hochwertiges Lichtdesign von Molto Luce im Wohn- und Essbereich
- ? Maßgefertigte Einbauküche von EWE
- ? Versteckt integrierter Speiseraum
- ? Zentralstaubsauger für maximalen Komfort
- ? Betonkernaktivierung – im Sommer angenehm kühlbar
- ? Kamin für eine behagliche Wohnatmosphäre
- ? Wäscheschacht vom Badezimmer direkt in den Technikraum
  
- ? Pool bereits vorbereitet – sämtliche Leitungen vorgesehen

Dieses moderne Wohnhaus richtet sich an Käufer, die Wert auf Qualität, Technik und eine gehobene Ausführung legen. Bereits beim Betreten erkennt man, dass hier weit über dem üblichen Standard gebaut und ausgestattet wurde.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume, während bündige Türen, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Beleuchtungskonzept ein stimmiges Gesamtbild schaffen. Die Kombination aus smarter Haussteuerung, energieeffizienter Bauweise und exklusiven Markenprodukten bietet Wohnkomfort auf einem Niveau, das man selten findet.



Besonders hervorzuheben ist die perfekt integrierte Küche mit zusätzlichem, verstecktem Speiseraum – funktional und zugleich optisch äußerst elegant gelöst. Die Betonkernaktivierung ermöglicht nicht nur effizientes Heizen, sondern sorgt auch in den Sommermonaten für angenehme Temperierung. Der Kamin bringt zusätzliche Behaglichkeit und macht den Wohnbereich zum Mittelpunkt des Hauses.

Ein weiterer Pluspunkt: Der Pool wurde bereits mitgeplant, die entsprechenden Vorbereitungen und Leitungen sind vorhanden. So bleibt zukünftigen Gestaltungswünschen alle Freiheit.

Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, neuwertigen Zustand – ideal für alle, die sich lange Bauzeiten ersparen und dennoch ein Zuhause mit hoher Ausstattungsqualität erwerben möchten.

Einziehen und genießen.

Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Herr Demir steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **06765203603** oder per E-Mail an **e.demir@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap