

Nachhaltig wohnen mit Erdwärme – Architektenhaus in idyllischer Grünruhelage mit Weitblick



Drohnenansicht von Nordosten

Objektnummer: 95396

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3041 Asperhofen
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	8
Keller:	41,65 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.260.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6







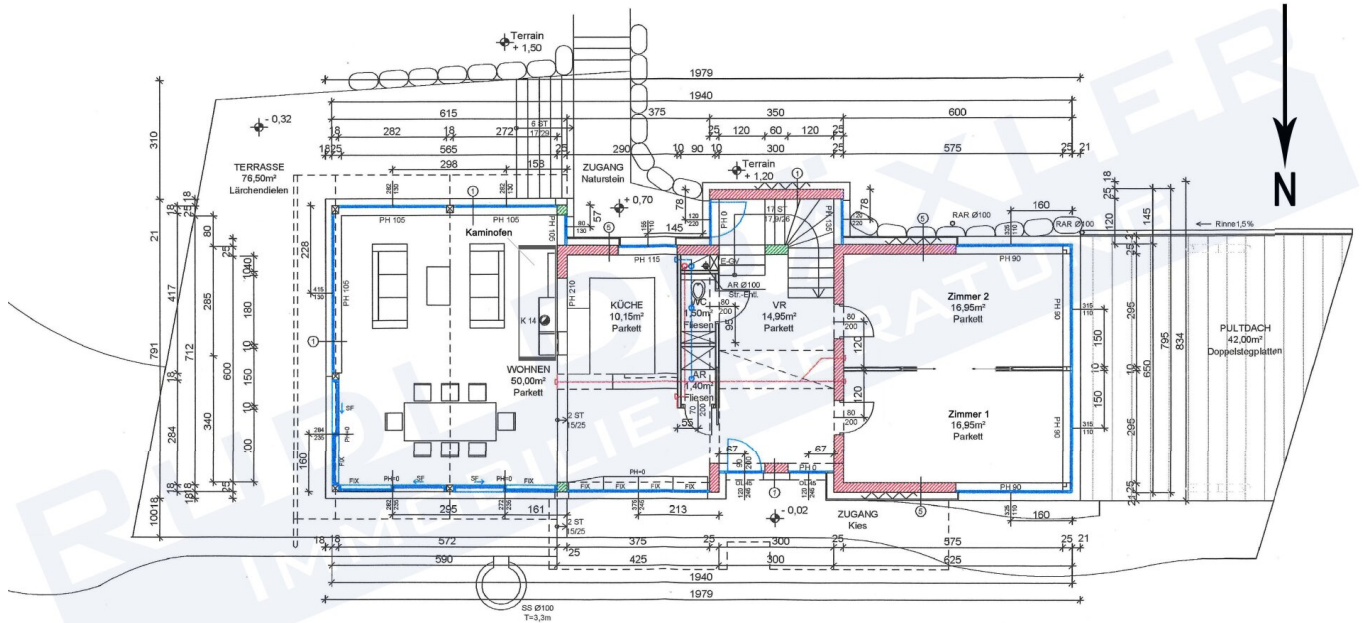




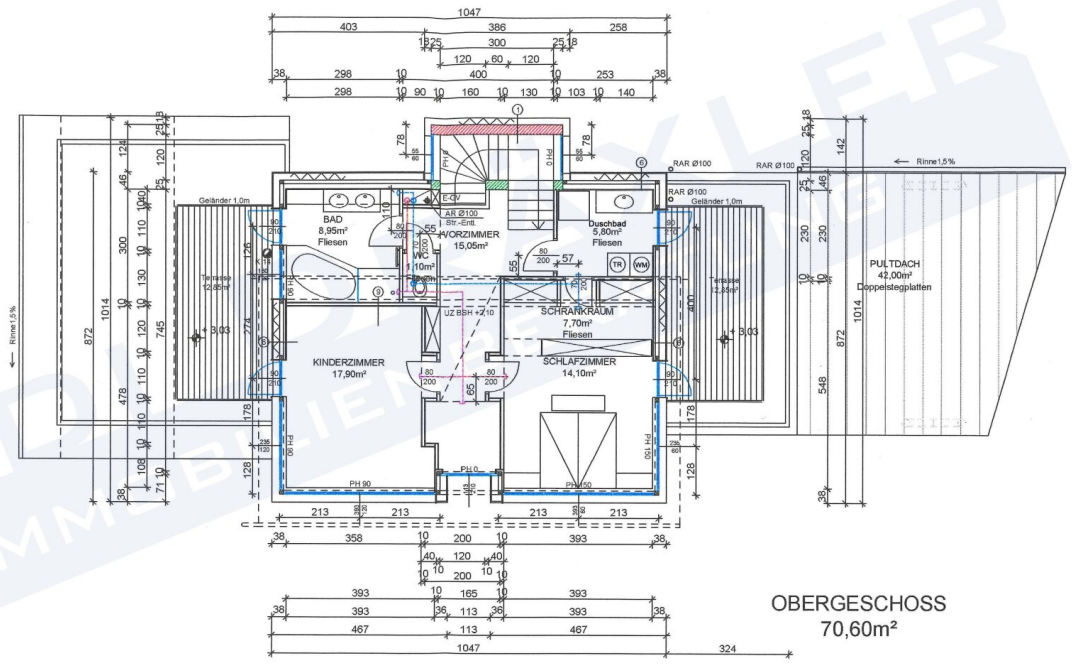


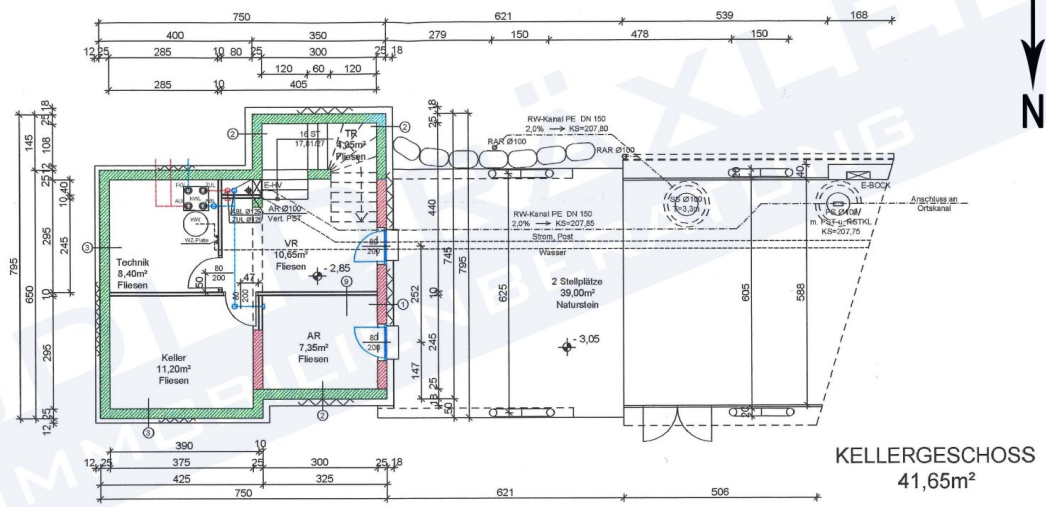






ERDGESCHOSS
111,90m²





Objektbeschreibung

Lage: Dörfli (Nähe Neulengbach)

Wohnfläche: ca. 183 m²

Baujahr: 2007

Zimmer: 5

Grundstück: Wohnhaus im Bauland Agrar, großzügiger Garten im Grünland

Heizung: Erdwärme (Hoval Wärmepumpe)

Objektbeschreibung

Dieses moderne Architektenhaus überzeugt durch klare Linien, hochwertige Bauweise und eine idyllische Grünruhelage am Übergang vom Wienerwald zum Tullnerfeld. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich (über 60 m²) mit offener Küche und Kamin.

Große Fensterflächen, durchdachte Grundrisse und mehrere Terrassen bieten viel Licht und einen herrlichen Ausblick ins Grüne.

Highlights

- Nachhaltige **Erdwärme-Heizung** & kontrollierte Wohnraumlüftung
- Hochwertige **Tischlerküche mit Siemens-Geräten**
- Maßgefertigte Einbaumöbel inklusive
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster (Internorm)
- Edle Materialien: Holzdielen & Naturstein
- Zwei Bäder + Schrankraum im Elternbereich

- Keller mit direktem Zugang zu überdachten Stellplätzen
- Großzügiger Garten in Grünruhelage

Lage & Infrastruktur

- Ruhige, naturnahe Umgebung mit Weitblick
- Neulengbach in ca. 10 Minuten erreichbar
- Kindergarten fußläufig (~600 m)
- Busanbindung (Linie 461)
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Reiten, Natur)

Zusatzpotenzial

- Genehmigter **Carport** (noch nicht errichtet)
- Geplanter **Schwimmteich** möglich

Fazit

Ein hochwertiges Zuhause für alle, die modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und naturnahe Ruhe verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap