

Familienraumhaus. Nachhaltig und rundum Ökologisch.



Garten - Terrasse

Objektnummer: 3792_280

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eichenstraße 15
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	160,50 m ²
Nutzfläche:	303,80 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	A 18,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,35
Kaufpreis:	757.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

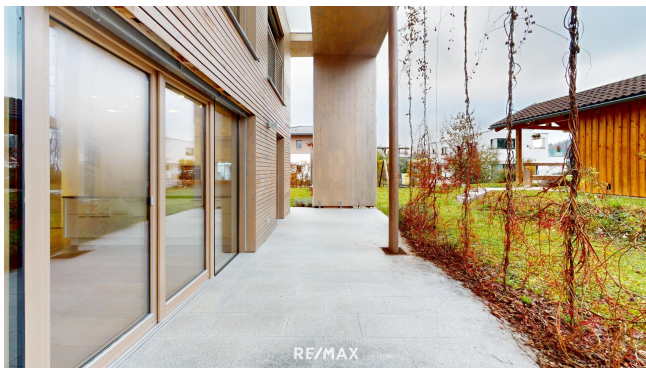
Provisionsangabe:

3.00 %

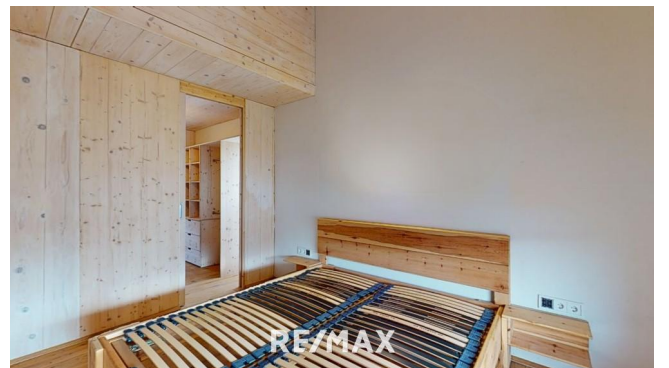
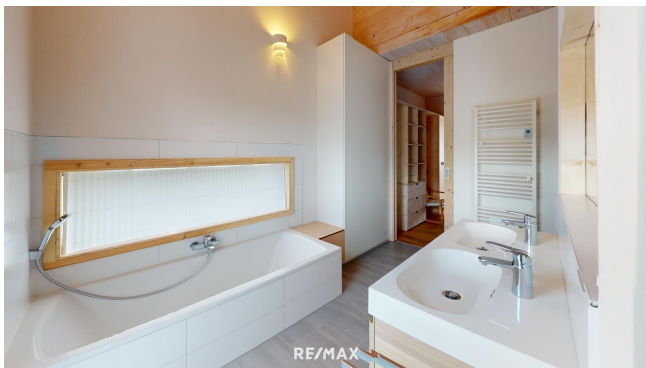
Ihr Ansprechpartner

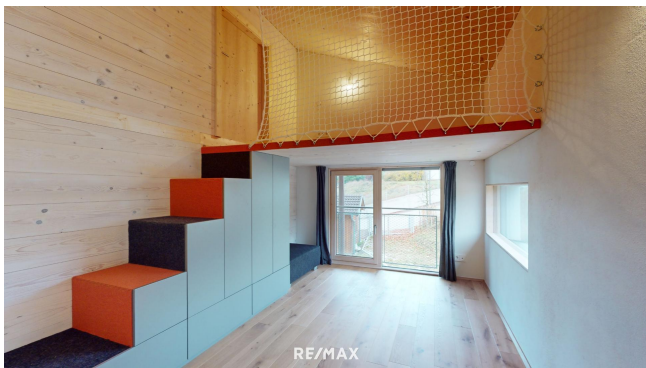


DI Christian Pranzl











Objektbeschreibung

Online Terminbuchung unter www.remax.at/3792-280 Dieses wunderschöne Einfamilienhaus, das 2017 errichtet wurde, bietet Familien einen perfekten Ort zum Wohlfühlen. Das Haus mit insgesamt 5 Zimmern wurde von einem erfahrenen Architekten gestaltet und bietet viel Spielraum für eine individuelle Nutzung. Highlights: • Grundstück ca. 1003 m² • Wohnfläche ca. 160 m² • Offene Architektur in ökologischer Bauweise • PV-Anlage – kostenneutrale Heizung • 0,- Euro Heizkosten! • Doppelgarage • Pool vorbereitet Raumaufteilung: • Erdgeschoss: Offener Eingangsbereich mit Garderobe und Zugang zur Garage, dem großzügigen Wohnzimmer mit Essbereich, einem Gästezimmer mit Gäste-Bad, Technikraum mit Waschküche und einem Abstellraum. Der Wohnraum überzeugt mit sehr hohen Räumen (2,7m) und Sie genießen einen direkten Zugang zur Terrasse. • Obergeschoss: Galerie mit Blick in den Essbereich, Badezimmer, 2 weitere Zimmer mit jeweils einem Hochdeck, Schlafzimmer mit Schrankraum, WC, Abstellraum • Dachgeschoss: Großzügiger Dachraum, der zuletzt als Wohnraumerweiterung genutzt wurde und viel Stauraum bietet. • Außenbereich: Doppelgarage, Kellerersatzraum, Erdkeller, Gartenhütte und eine sehr große überdachte Terrasse. Bauweise: Das Gebäude wurde nach Ökologisch sinnvollen Aspekten optimiert, wodurch sehr gute Energiekennzahlen erreicht und praktisch keine Heizkosten dargestellt wurden. Der Wandaufbau wurde sehr hochwertig mit einem atmungsaktiven Wandaufbau in Holz-Massivbauweise (Kreuzlagen-Holz), mit Holzfaserdämmung (Außen & Innen) und Lehminnenputz errichtet. Dadurch erhalten Sie eine optimale Regulierung des Feuchtigkeitshaushaltes, welches das Wohlfühlklima im Haus ausgezeichnet unterstreicht. Holz-Innenwände und -Decken sind geschliffen und mit Bienenwachs-Balsam-weiß lasiert. In den Wohnräumen wurden Eichen-Landhausdielen verlegt. Sehr moderner, geschliffener Estrich im Eingangsbereich und der Küche. Hochwertige Fliesen in den Badezimmern. Haustechnik: • Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sorgt für effizientes Heizen und Kühlen • Hochwertige 3-fach verglaste Holz-Holz bzw. Holz-Alu-Fenster • Großteil der Fenster mit Raffstores (Z-Lamellen) und App-Steuerung ausgestattet. • Bus-System (KNX + Loxone) bietet alle Möglichkeiten der modernen Haus-Automation • Wallbox (11kw) in der Garage für das Laden von E-Autos • Photovoltaik-Module (11,4 kWp) auf der Südseite des Daches. Die Jahresproduktion beträgt ca. 12.500 kwh. Fazit: Dieses Einfamilienhaus ist der perfekte Ort für Familien, die ein Zuhause mit viel Platz und Komfort suchen. Die nachhaltige Bauweise und die moderne Haustechnik sorgen für ein angenehmes Raumklima und ein hohes Maß an Wohnqualität. Die ruhige Lage inmitten von Natur bietet ideale Voraussetzungen für einen entspannten Alltag. Lage & Infrastruktur: Die Liegenschaft befindet sich in der charmanten Wels-Land Gemeinde "Bad Wimsbach-Neydharting" im Herzen Oberösterreichs. Umgeben von schönen Wiesen, Wäldern und Flussauen befindet sich diese Siedlung in wunderbarer Umgebung, in einer Kombination aus guter Infrastruktur-Angebot und ruhiger Natur. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 18 kWh/m²a, fGee = 0,35. 0,- Euro Heizkosten! Im Abrechnungsjahr 2022 wurde mit der PV-Anlage ein so hoher Überschuss an Strom produziert, dass nach Abzug des zugekauften Stromes, eine Einnahme erzielt werden konnte. Die jährlichen Stromkosten, sowie der Betrieb der Heizung konnte bisher zu 100% gedeckt werden. Eine spürbare Entlastung bei den laufenden Kosten! Doppelmakler: Wir werden als

Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Haftungserklärung zum Inserat: Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 18.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: A
: Faktor Gesamterwärmeeffizienz: 0.35
Klasse Gesamterwärmeeffizienz: A++