

## Familienwohnsitz mit toller Aussicht



Wohnraum Haus 2

**Objektnummer: 3828\_619**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Benetederweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4201 Eidenberg
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 61,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.160.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Panholzer**

REMAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32

















# Objektbeschreibung

\*\*\* Modernes Zweifamilienhaus in Holzbauweise über der Nebelgrenze \*\*\*

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Diese moderne Haus in nachhaltiger Holzbauweise mit Holzleimbändern überzeugt durch klare Architektur, großzügige Fensterfronten und lichtdurchflutete Räume. Das Haus liegt über der Nebelgrenze in bevorzugter, sonniger Lage und bietet höchsten Wohnkomfort. Es ist für 2 Familien geeignet. Gleiche Grundrisse auf beiden Seiten. 2 Eigenständige Wohneinheiten.

Das Haus wurde 2025 neu erbaut und verbindet ökologisches Bauen mit modernster Ausstattung. Große Glasflächen öffnen den Wohnbereich zur Natur, während hochwertige Materialien, die sichtbare Holzkonstruktion und eine durchdachte Raumaufteilung für ein warmes, stilvolles Wohnambiente sorgen.

## LAGE

Sie möchten oberhalb der Nebelgrenze wohnen? Dann sind Sie hier richtig. Mitten im Erholungsgebiet rund um die Eidenberger Alm, nahe dem Zentrum Eidenberg liegt diese Doppelhaushälfte.

RAUMAUFTEILUNG je EG mit ca. 56 m<sup>2</sup>

3 Schlafzimmer: ca. 10,34 m<sup>2</sup> und 12,04 m<sup>2</sup> und 12,64 m<sup>2</sup>

1 Technikraum: ca. 6,24 m<sup>2</sup>

1 WC: ca. 2,16 m<sup>2</sup>

Eingangsbereich: ca. 12,47 m<sup>2</sup>

RAUMAUFTEILUNG je OG mit ca. 52 m<sup>2</sup>:

Wohnraum: ca. 36,99 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 14,55 m<sup>2</sup>

Ausbaufäche: ca. 15 m<sup>2</sup> als Galeriebereich

Terrasse: ca. 40 m<sup>2</sup>

## GESAMT

Wohnfläche: 2 x ca. 101 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 2 x ca. 150 m<sup>2</sup>

Grundanteil: ca. 709 m<sup>2</sup> + 309 m<sup>2</sup> = 1014 m<sup>2</sup>

2 Garagen: 2 x ca. 35 m<sup>2</sup>

## AUSSTATTUNG

\* Untergeschoss Beton- und Ziegelbau

\* Obergeschoss in Konstruktion aus Holzleimbänder in Sichtqualität

\* 3 fach verglaste, großflächige Scheiben

\* Rollläden im UG



- \* Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe
- \* Wasserbezug durch Quelle
- \* moderne, hohe Türen
- \* Küche möbliert mit allen Geräten
- \* großzügige Holz-Terrasse mit Blick in die Bergwelt
- \* Gartenanteil für genug Freiraum
- \* Bad mit freistehender Wanne, 2 Waschtische, WC und Glasdusche
- \* indirektes Beleuchtungssystem
- \* 2 Garagen mit elektr. Rolltor

## HIGHLIGHTS

- \* Offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten und direktem Terrassenzugang
- \* Voll ausgestattete Einbauküche mit modernen Geräten
- \* Luftwärmepumpe für die Heizung und Holzbauweise mit hervorragender Energieeffizienz
- \* Badezimmer mit Ausgang zum Garten (hier bietet sich ein Platz für die Sauna an)

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. 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 frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 61.4  
wär kWh/  
m<sup>2</sup>a)  
edarf

:  
Klas C

se H  
eizw  
ärme  
beda

rf:  
Fakt 0.69  
or G  
esa  
mten

ergie  
effizi  
enz:  
Klas A+  
se F  
aktor  
Gesa  
nten  
ergie  
effizi  
enz: