

Exposé

Einfamilienhaus in Peuerbach

weitgehend autark - sonnige Aussichtslage - Veeeeel Platz



Objekt-Nr. OM-378795

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.400.000 €**

Mobil: +43 681 10558692

Margaretenberg 15
4722 Peuerbach
Oberösterreich
Österreich

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2024 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.132,00 m ² | Zustand | Erstbezug |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 8,00 | Badezimmer | 4 |
| Wohnfläche | 419,00 m ² | Garagen | 4 |
| Nutzfläche | 153,00 m ² | Stellplätze | 5 |
| Energieträger | Erdwärme | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

grosses Einfamilienhaus Stahlbeton massiv

mit Panorama Aussicht und vielen Extras:

€ 2 400 000.-

Räumlichkeiten:

- Baugrund gesamt, 1132 m². Hanglage
- etwa 419 m² beheizte Wohnfläche auf 2 Etagen.
- etwa 153 m² Quadratmeter Garage, Kellerraum, Gartengeräteraum.
- 4 Garagenstellplätze.
- 4 Stellplätze in Zufahrt vor Garage (Rangierbetrieb).
- 1 Stellplatz neben Garage.
- 2 Einbauküchen ohne Geräte.
- 4 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 1 Arbeitszimmer, 4 Badezimmer, 2 Badewannen, 6 Toiletten, 1 Heimkinoraum mit kleiner separater Teeküche sowie schallgedämmter Tür.

Erdgeschoss:

- ebenerdiger Eingang ohne Eingangsstufe (Rollstuhl)
- Großzügiger Vorräum mit Zugang zum Lift.
- 2 verbundene Wohnbereiche mit großen Fensterfronten.
- 1 Lichtdurchflutete Wohnzimmersküche mit Panoramaausblick, Einbauküche (ohne Geräte)
- 1 kleines Schlafzimmer mit Aussicht
- 1 Badezimmer mit Toilette und Badewanne, Duschtasse vorhanden, ohne Kabine.
- 1 Wohnzimmer (Aussicht) mit wasserführenden Kaminofen.
- 1 Arbeitszimmer mit toller Aussicht.
- 1 zusätzliche Küche mit Kamin zum Anschluss eines Holz- Kochherdes.

Einbauküche eingerichtet, ohne Küchengeräte.

- 1 separate Etagentoilette (mit Urinal).
- 1 Terrasse (Beton, Wärmedämmung, belagsfertig, überdacht).
- Lifteingang.

Gartengeschoss:

- 1 Technikraum

- 3 Schlafzimmer mit Aussicht
 - 3 Badezimmer davon eines mit Badewanne,
Duschtassen vorhanden, jedoch ohne Kabine.
 - 3 separate Toiletten (davon 2 mit Urinal)
 - 1 Heimkinoraum mit schalldämmender Tür und
Nebenraum (Teeküche)
 - 1 grosser Kellerraum
 - 1 Gartengeräteraum
 - Terasse zum Garten (Beton Belagsfertig), überdacht.
 - Lifteingang unten
-

Allgemeines:

- sonnendurchflutete Süd-Südwest Hanglage Panoramaaussicht ins Hügelland,
bei geeignetem Wetter bis in die Alpen.
- Stahlbeton Bauweise aller tragenden Wände.
- Flachdach mit Überstand und Gefälledämmung.
- TV-Steckdosen verkabelt nach aussen. (lose Enden)
- LAN Ethernet Steckdosen in allen Schlafzimmern, Wohnzimmern,
Arbeitszimmer, Heimkinoraum und Technikraum.

Sicherheit:

- Eingangstüren RC3 Sicherheitsstandard.
Fenster in Anlehnung an RC3 jedoch unzertifiziert, da zusätzlich
schwerere Verglasung, durchbruchshemmend nach DIN EN 356
Widerstandsklasse P6B.
Glasbruchmelder und Öffnungskontakte bereits integriert, daher Anschluss
einer kabelgebundenen Alarmanlage möglich. Leerverrohrungen zum
Technikraum sind vorhanden.
 - Elektrischer Sonnenschutz aussen, bedienbar per Funkschalter mit
Timerfunktion (kein BUS System).
-

Dezentrale Wohnraumlüftung in allen Schlafzimmern und im Heimkinoraum.

Regenwasserzisterne 10 000 Liter für Toilettenspülungen und
Gartenbewässerung.

Grundfoss Abwasserhebeanlage für das Gartengeschoss.

Tiefenbohrung (360m) für OCHSNER Fussbodenheizungs- Erdwärmepumpe.-HAUTEC -
Warmwasser Heizungsrücklauf- Wärmepumpe.

-2 wasserführende Kaminöfen (je 14 KW max) zum Beheizen des ganzen Wohnbereichs ergänzend zur Wärmepumpe.

Innenüren sind teilweise mit automatisch absenkbarer "Schürzen" versehen zur Verhinderung von Zugluft und Schallbrücken.

Grosse Stützmauer im Aussengelände (Hanglage) mit installierten PV-Modulen (15 kwp) auf Wintersonne (steiler, als üblich) ausgerichtet.

Dadurch bei Schnee fast selbstreinigend. Von oben leicht zugänglich zur Schneebefreiung, falls nötig.

Wechselrichter und evtl. Stromspeicher für Inselbetrieb nicht vorhanden. jedoch technisch vorbereitet.

Personenlift, schwellenfrei, TÜV abgenommen.

Suchbegriffe:

zwei wasserführende Kaminöfen Inselbetrieb Inselanlage vorbereitet Urinal teilweise barrierefrei.

Aufzug Lift Fahrstuhl Beton massiv aller tragenden Wände Flachdach Zisterne für Toiletten und Gartenbewässerung zwei Terrassen Photovoltaik Module Sicherheit

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

SCHLAGWORTE SUCHEN AUFZUG

Lage

Objektadresse:

Margaretenberg 15 - 4722 Peuerbach - Oberösterreich

ruhige Lage, vorletztes Haus in einer Sackgasse

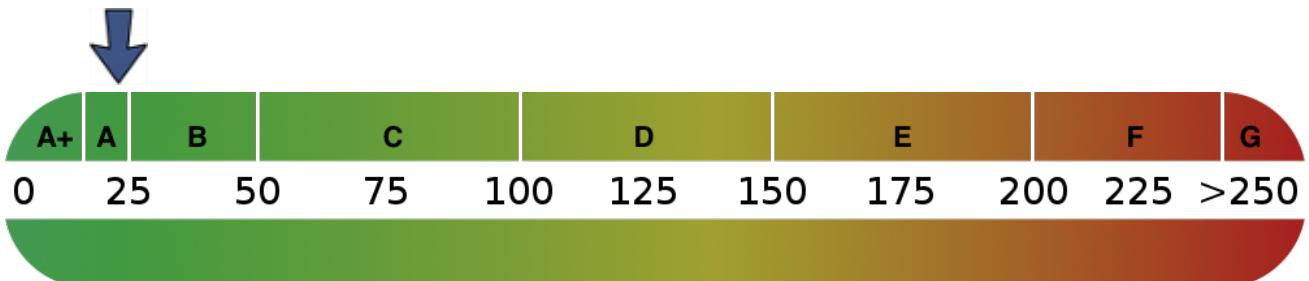
sofort beziehbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfssausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 23,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie

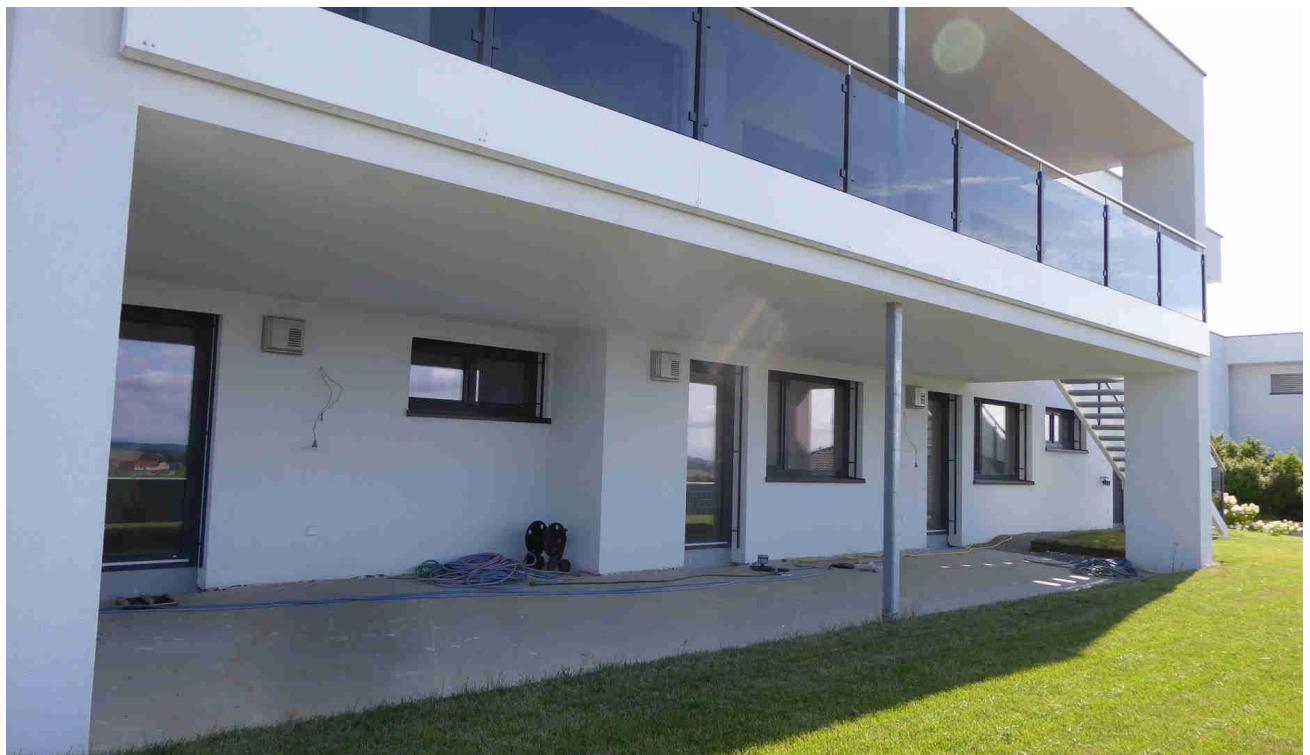


Aussentreppe

Exposé - Galerie



Gartengeschoß Aussenansicht



Terrasse Gartengeschoß

Exposé - Galerie



Aussicht Gartengeschoß



Exposé - Galerie



Aussentreppe



Strassenansicht halbseitig

Exposé - Galerie



4-fach-Garage

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche 1

Exposé - Galerie



Wohnküche 2



Aussicht Gartengeschoß 1

Exposé - Galerie



Aussicht Gartengeschoss 2



Badezimmer OG a

Exposé - Galerie



Badezimmer OG b



Wohnküche 2

Exposé - Galerie



PV-Module Wartungsweg



Aussicht OG

Exposé - Galerie



Aussicht OG



Aussentreppe vibrationsarm

Exposé - Galerie



wasserführender Kaminofen



Warmwasser Wärmepumpe



Zysternen Wasserpumpe

Exposé - Galerie



Heizungs-Wärmepumpe Puffertank



Innentreppe

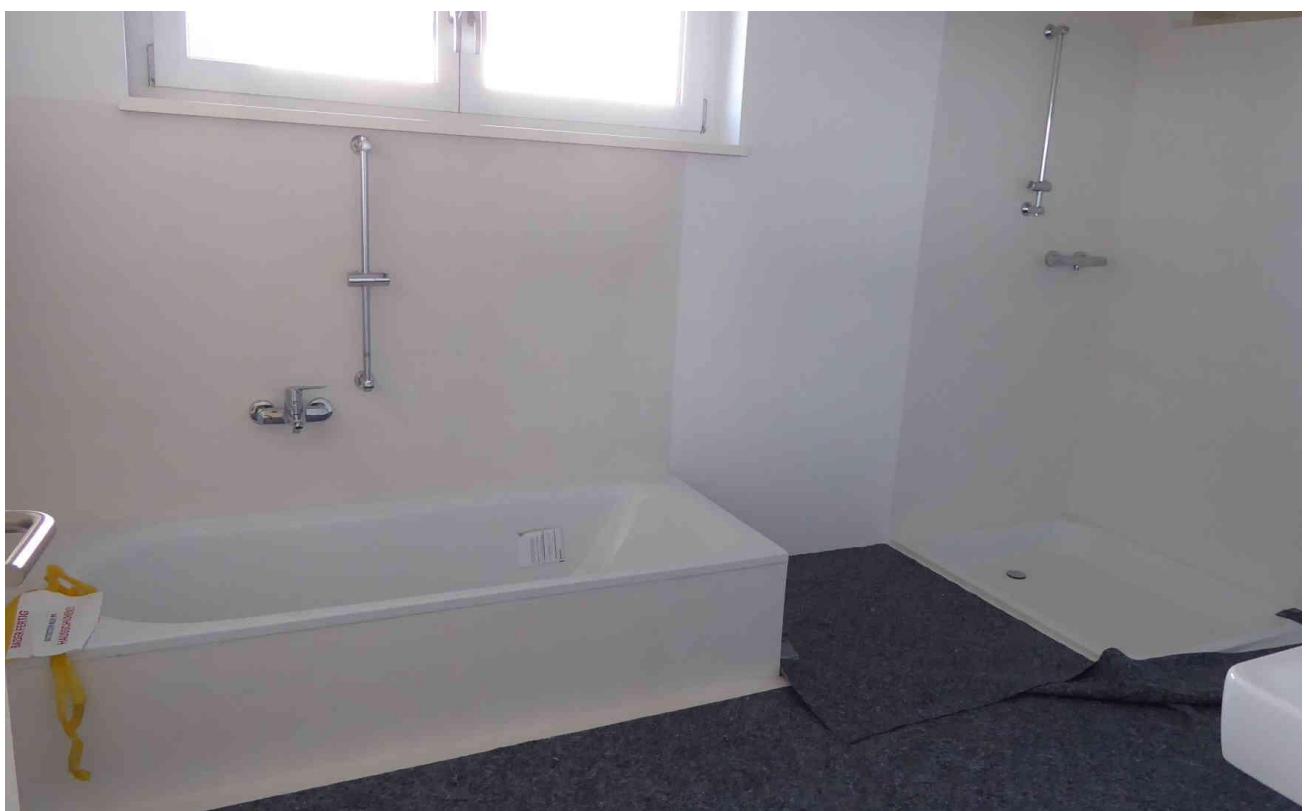


Master-Bedroom

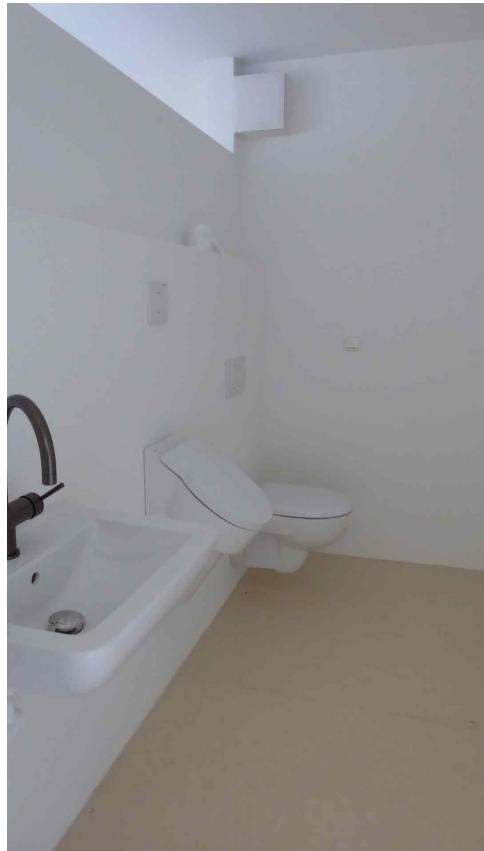
Exposé - Galerie



Badezimmer zum Master-Bedroom



Exposé - Galerie



Toilette zum Master-Bedroom



Keller Werkraum a)

Exposé - Galerie



Keller-Werkraum b)



Vorraum Gartengeschoß

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Fahrstuhl Eingang

Exposé - Galerie



Aussicht Wohnküche 2



Fernansicht gezoomt

Exposé - Grundrisse



3d-Grundriss Erdgeschoss



3d-Grundriss-Gartengeschoss

Exposé - Anhänge

1. Exposé

**Grosses, lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Panorama
Aussicht und vielen Extras:
€ 2 400 000.-**



Objektadresse:
Margaretenberg 15 - 4722 Peuerbach - Oberösterreich
sofort beziehbar. Ruhige Lage, vorletztes Haus in einer
Sackgasse.

Räumlichkeiten:

- Baugrund gesamt, 1132 m². Hanglage
- etwa 419 m² beheizte Wohnfläche auf 2 Etagen.
- etwa 153 m² Quadratmeter Garage, Kellerraum, Gartengeräteraum.
- 4 Garagenstellplätze.
- 4 Stellplätze in Zufahrt vor Garage (Rangierbetrieb).
- 1 Stellplatz neben Garage.
- 2 Einbauküchen ohne Geräte.
- 4 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 1 Arbeitszimmer, 4 Badezimmer,
2 Badewannen, 6 Toiletten, 3 Urinale, 1 Heimkinoraum mit kleiner separater
Teeküche sowie schallgedämmter Tür.
- Technikraum.

Erdgeschoss:

- ebenerdiger **Eingang ohne Eingangsstufe** (Rollstuhl)

- Großzügiger Vorräum mit Zugang zum Lift.
- 2 verbundene Wohnbereiche mit großen Fensterfronten.
- 1 Lichtdurchflutete Wohnzimmerküche mit Panoramaaussicht, und wasserführendem Kaminofen, Einbauküche (ohne Geräte)
- 1 kleines Schlafzimmer mit Aussicht
- 1 Badezimmer mit Toilette und Badewanne, Duschtasse vorhanden, ohne Kabine.
- 1 Wohnzimmer (Aussicht) mit wasserführendem Kaminofen.
- 1 Arbeitszimmer mit toller Aussicht.
- 1 zusätzliche Küche mit Kamin zum Anschluss eines Holz-Kochherdes. Einbauküche eingerichtet, ohne Küchengeräte.
- 1 separate Etagentoilette (mit Urinal).
- 1 Terasse (Beton, Wärmedämmung, belagsfertig, überdacht.
- Lifteingang.

Gartengeschoss:

- 1 Technikraum
 - 3 Schlafzimmer mit Aussicht
 - 3 Badezimmer davon eines mit Badewanne, Duschtassen vorhanden, jedoch ohne Kabine.
 - 3 separate Toiletten (davon 2 mit Urinal)
 - 1 Heimkinoraum mit schalldämmender Tür und Nebenraum (Teeküche)
 - 1 grosser Kellerraum
 - 1 Gartengeräteraum
 - Terasse zum Garten (Beton Belagsfertig), überdacht.
 - Lifteingang unten
-

Allgemeines:

- sonnendurchflutete Süd-Südwest Hanglage Panoramaaussicht ins Hügelland, bei geeignetem Wetter bis in die Alpen.
- **Stahlbeton Bauweise** aller tragenden Wände.
- Flachdach mit Überstand und Gefälledämmung.
- TV-Steckdosen verkabelt nach aussen. (lose Enden)
- **LAN Ethernet Steckdosen** in allen Schlafzimmern, Wohnzimmern, Arbeitszimmer, Heimkinoraum und Technikraum.
Sicherheit:
- **Eingangstüren RC3 Sicherheitsstandard.**
Fenster in Anlehnung an RC3 jedoch unzertifiziert, da zusätzlich schwerere **Verglasung**, durchbruchshemmend nach **DIN EN 356 Widerstandsklasse P6B**.
Glasbruchmelder und Öffnungskontakte bereits integriert, daher Anschluss einer kabelgebundenen Alarmanlage möglich. Leerverrohrungen zum Technikraum sind vorhanden.
- Elektrischer **Sonnenschutz** aussen, bedienbar per **Funkschalter mit Timerfunktion** (kein BUS System).
- **Dezentrale Wohnraumlüftung** in allen Schlafzimmern und im Heimkinoraum.
- **Regenwasserzisterne** 10 000 Liter für Toilettenspülungen und Gartenbewässerung.
- Grundfoss Abwasserhebeanlage für das Gartengeschoss.
- **Tiefenbohrung (360m)** für OCHSNER Fussbodenheizungs- Erdwärmepumpe.
- HAUTEC - **Warmwasser Heizungsrücklauf- Wärmepumpe**.

- 2 **wasserführende Kaminöfen** (je 14 KW max) zum Beheizen des ganzen Wohnbereichs ergänzend zur Wärmepumpe.
- Innenüren sind teilweise mit automatisch **absenkbaren "Schürzen"** versehen zur Verhinderung von Zugluft und Schallbrücken.
- Grosse Stützmauer im Aussengelände (Hanglage) mit installierten **PV-Modulen (15 kwp)** auf Winterseite (steiler, als üblich) ausgerichtet. Dadurch **bei Schnee fast selbstreinigend**. Von oben leicht zugänglich zur Schneebefreiung, falls nötig.
- Wechselrichter und evtl. Stromspeicher für Inselbetrieb nicht vorhanden, jedoch technisch vorbereitet.
- **Personenlift**, schwellenfrei, TÜV abgenommen.

Stichworte:

Panorama Aussicht - Lift - Aufzug - Fahrstuhl - Regenwasser - Zisterne - Sicherheit - RC3 - Terrasse - Photovoltaik - separate Toilette - zwei Küchen - Tiefenbohrung - Wärmepumpe - Fußbodenheizung - 4-er Garage - 5 Außen Stellplätze - Fenster durchbruchhemmend - kein Bussystem - sofort beziehbar - Erstbezug - Hanglage - Energieausweis - ebenerdiger Eingang ohne Stufe - zwei Wohnbereiche - Stahlbeton Wände - zwei wasserführende Kaminöfen - Inselbetrieb - Inselanlage - Urinal - teilweise barrierefrei.



