Esternberg

Moderner Neubau mit individuellem Gestaltungsspielraum

Objektnummer: IA266



KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 974 m^2

Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Auf einen Blick

Objektnummer	IA266
Wohnfläche	ca. 204 m²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	2023

Kaufpreis	660.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	27.02.2032
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis

Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie





Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Die Immobilie



Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Ein erster Eindruck

Eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung von Esternberg präsentiert sich dieses moderne Einfamilienhaus als Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Gestalten.

Das im Jahr 2023 errichtete Wohnhaus verbindet zeitgemäße Architektur mit durchdachter Funktionalität und einem nachhaltigen Energiekonzept – ideal für Menschen, die Wert auf Qualität, Effizienz und Wohnkomfort legen.

Das Gebäude befindet sich in einem fortgeschrittenen Bauzustand. Sämtliche haustechnischen Installationen wie Heizung und Elektrik sind bereits vollständig ausgeführt. Der noch offene Innenausbau bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, Oberflächen, Materialien und Ausstattung ganz nach den eigenen Vorstellungen zu wählen und dem Haus eine persönliche Note zu verleihen.

Die Wohnfläche von ca. 204 m² erstreckt sich über drei Ebenen und bietet eine klare, familienfreundliche Raumstruktur.

Im Untergeschoss stehen neben Technik- und Lagerräumen eine großzügige Doppelgarage sowie ein großer Wohn-Raum mit separatem WC zur Verfügung, ideal als Praxis- oder Hobbyraum, Wellness- oder Fitnessbereich.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großen Fensterflächen schafft eine helle, einladende Atmosphäre und verbindet den Innenraum harmonisch mit dem Wintergarten und der großen Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Speisekammer, ein Büro, einen Abstellraum sowie ein geräumiges Badezimmer.

Ein echtes Highlight ist die ca. 83 m² große Dachterrasse mit herrlichem Blick ins Grüne – ein Ort für entspannte Stunden, Sonnenuntergänge und gesellige Abende.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gleich große Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidebereich sowie ein großzügig geplantes Badezimmer. Der sichtbare Dachstuhl verleiht dieser Etage eine besondere Wohnqualität und ein behagliches Ambiente.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und ist mit hochwertigen Holz-Alu-Fenstern, Raffstores, Rollläden und mit Fliegengitter ausgestattet. In den Kellerräumen kommen Kunststoff-Alu-Fenster zum Einsatz. Beheizt wird das Objekt über eine moderne Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung (Fußbodenheizung). Eine Smart-Home-Steuerung ist installiert. Eine Zisterne zur Regenwassernutzung ist ebenfalls vorhanden, wie die installierte Leerverrohrung für eine Photovoltaikanlage am Dach

und eine Wallbox in der Garage.

Dieses Einfamilienhaus vereint nachhaltige Technik, durchdachte Planung und eine idyllische Lage zu einem Zuhause mit Zukunft – ideal für Familien und Paare, die ihren Wohntraum verwirklichen möchten.

Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Ausstattung und Details

- Grundstück 974 m²
- Wohnfläche (KG+EG+OG) ca. 204m²
- Wohn-Essbereich, Küche, Bad (2x), WC (3x), Büro, Kinderzimmer (2x), Schlafzimmer mit eigenem Bad, großer Wohnraum im Kellergeschoß
- 10 m² Wintergarten
- 83 m² Terrasse
- Garage 52 m², 4x Freiplätze
- Fußbodenheizung (KG+EG+OG)
- Holz-Alu-Fenster (Josko)
- Raffstores/Rollläden
- Fenster & Türen mit Fliegengitter
- Loxone Gebäudesteuerung
- Leerverrohrung für Solar und Wallbox
- LAN-Verkabelung im gesamten Haus
- Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung (M-Tec) 10 kW mit 500 L Pufferspeicher
- Zisterne

Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Esternberg in Oberösterreich im Bezirk Schärding im Innviertel mit ca. 2849 Einwohnern unweit der Landesgrenze zu Deutschland.

Esternberg liegt auf 510 m Höhe im Innviertel, die Gesamtfläche beträgt 40,3 km² und ist somit die größte Gemeinde im Bezirk Schärding.

Infrastruktur & Anbindung:
- Öffentliche Verkehrsmittel ca. 700 m
- Einkaufsmöglichkeiten 1300 m
- Kindergarten, Volks- und Mittelschule ca. 700 m

- Arzt, Bank, Friseur ca. 600-900 m
. Pflege- und Altenheim ca. 650 m
- Freibad ca. 1300 m

- Passau ca. 16 km
- Schärding ca. 20 km
- Autobahnanschluss A8 (Schärding) ca. 29 km
- Linz ca. 70 km

Dieser Neubau bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Sonne und Weitblick, man lebt inmitten einer ländlich geprägten Umgebung und profitiert gleichzeitig von der unmittelbaren Nähe zu Schärding und Passau.

Objektnummer: IA266 - 4092 Esternberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz
Tel.: +43 732- 77 83 98
E-Mail: Linz.at@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com