

Esternberg

# Moderner Neubau mit individuellem Gestaltungsspielraum

*Codice oggetto: IA266*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 660.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 974 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | IA266                  |
| Superficie netta    | ca. 204 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 7                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 2023                   |

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 660.000 EUR                        |
| Casa                   | Casa unifamiliare                  |
| Compenso di mediazione | 3% vom Kaufpreis<br>zzgl. 20% Ust. |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                          |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto                |

Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## Dati energetici

|                                         |                          |                           |                                         |
|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Geotermia</b>         | Certificazione energetica | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>27.02.2032</b>        |                           |                                         |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Calore geotermico</b> |                           |                                         |

Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg

## La proprietà



**Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Wohnraum verwirklichen möchten.

**Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg**

## **Dettagli dei servizi**

- Grundstück 974 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche (KG+EG+OG) ca. 204m<sup>2</sup>
- Wohn-Essbereich, Küche, Bad (2x), WC (3x), Büro, Kinderzimmer (2x), Schlafzimmer mit eigenem Bad, großer Wohnraum im Kellergeschoß
- 10 m<sup>2</sup> Wintergarten
- 83 m<sup>2</sup> Terrasse
- Garage 52 m<sup>2</sup>, 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

**Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg**

## Tutto sulla posizione

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 km<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: IA266 - 4092 Esternberg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl**

---

**Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz**

**Tel.: +43 732- 77 83 98**

**E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**