



Affenberg 108, 4204 Haibach im Mühlkreis | Haus | Objektnummer: 972

Lifestyle-Domizil mit Panorama-Weitblick!



Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Lichtenberger

Executive Director

0676/88680886

wol@immolution.at
www.immolution.at/

Immolution GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweikersdorf

+43 676 88 68 0886 | info@immolution.at | www.immolution.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz



Lifestyle-Domizil mit Panorama-Weitblick!



Beschreibung

Exklusives Wohnhaus mit Luxusausstattung & Panoramablick

Haibach im Mühlkreis | Baujahr 2019 | Wohnfläche ca. 175 m² | Grundstück ca. 796 m²

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Wohnhaus in Premiumlage von **Haibach im Mühlkreis** vereint zeitloses Design, modernste Haustechnik und höchste Wohnqualität. Errichtet im Jahr 2019 mit besonderem Augenmerk auf Ästhetik, Nachhaltigkeit und Komfort, bietet die Immobilie **ca. 175 m² Wohnfläche** sowie **insgesamt 203 m² Nutzfläche** – eingebettet in eine **uneinsehbare Sonnenlage mit traumhaftem Panoramablick**.

Großzügige Fensterflächen, klare Linien und hochwertige Materialien schaffen ein lichtdurchflutetes Wohnambiente, das gleichermaßen repräsentativ und behaglich wirkt.

Ausstattungs-Highlights

- **Weitblick & Sonne von früh bis spät** – uneinsehbare Panoramalage
- **3-fach verglaste Hochsicherheits-Holzfenster**
- **Exklusive Designküche** mit Marken-Einbaugeräten
- **Pool** mit vollautomatischer Dosieranlage & Designkuppel
- **Photovoltaikanlage mit 28 kWh Speicher** – nahezu energieautark
- **Doppelgarage** & mehrere Außenstellplätze
- **Großzügiger Kellerbereich mit Saunabereich**
- **Vollautomatische Gartenbewässerung**
- **Komplett möbliert in Premiumqualität**
- **Vor Übergabe: vollständiger Service- & Wartungscheck**

Das Raumkonzept überzeugt mit offenem Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang, eleganten Bädern, stilvollen Schlafräumen und viel Stauraum – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Immolation GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweiersdorf

+43 676 88 68 0886 | info@immolation.at | www.immolation.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz



Lage

Haibach im Mühlkreis liegt inmitten der sanften Hügellandschaft des Mühlviertels – naturnah, ruhig und dennoch bestens angebunden. Der Ortsteil **Affenberg** zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region: exklusiv, sonnig, mit absoluter Privatsphäre und beeindruckender Aussicht. Linz ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Sonstiges

- Verkauf **vollmöbliert & sofort bezugsfertig**
- Ideal als Hauptwohnsitz oder stilvoller Zweitwohnsitz / Rückzugsort
- Dank PV-System & moderner Bauweise **extrem energiesparend & wartungsarm**

Einzigartig in Architektur, Ausstattung & Lage



Dieses exklusive Wohnhaus ist ein seltenes Angebot für Menschen, die Design, Qualität und Autarkie auf höchstem Niveau suchen.

Für weitere Informationen, Grundrisse oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 796 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 175 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Nutzfläche:	ca. 203 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Kellerfläche:	ca. 28 m ²	Möbiliar:	möbliert
Terrassenfläche:	ca. 150 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Garagenfläche:	ca. 41 m ²		
Stellplatzfläche:	ca. 45 m ²		
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	2	Erschließung:	vollerschlossen
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	1	Zustand:	neuwertig
Garagen:	1	Baujahr:	2019
Stellplätze:	2	Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	24.10.2029
		HWB:	 61 kWh/m²a
		fGEE:	 0,74

Ausstattung

Bauweise:	Holz, Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Flachdach		
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Gäste-WC
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Fernblick, Grünblick		
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
		Stellplatzart:	Garage
		Extras:	Sauna, Swimmingpool, Außendusche



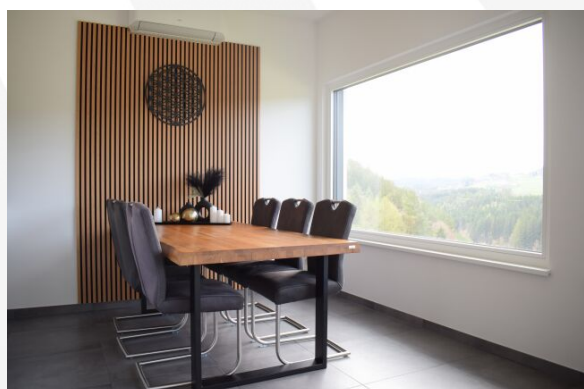
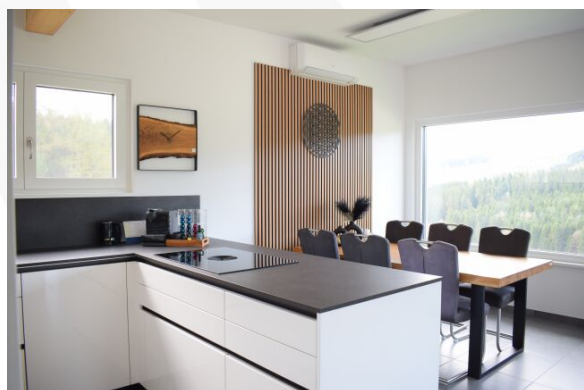
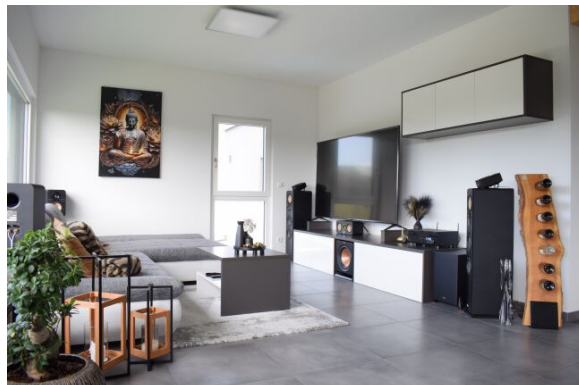
Preisinformationen

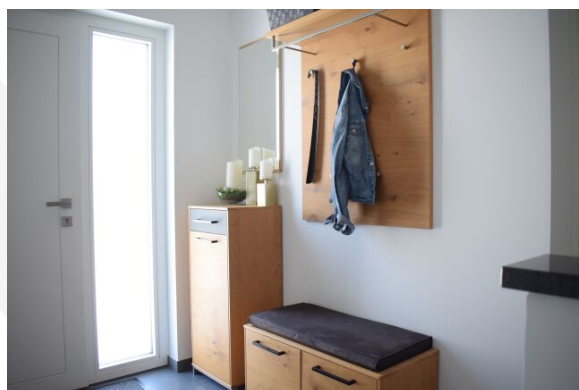
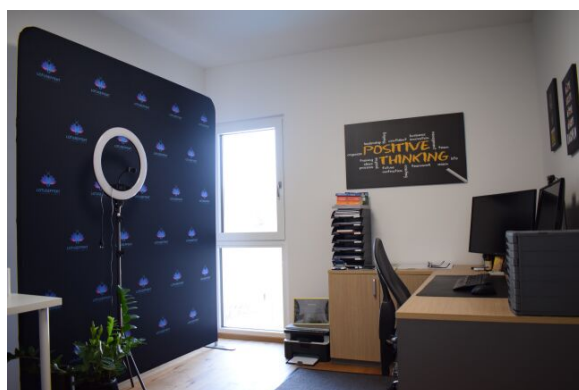
Kaufpreis:	834.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	4.108,37 €
Betriebskosten:	100,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	100,00 €

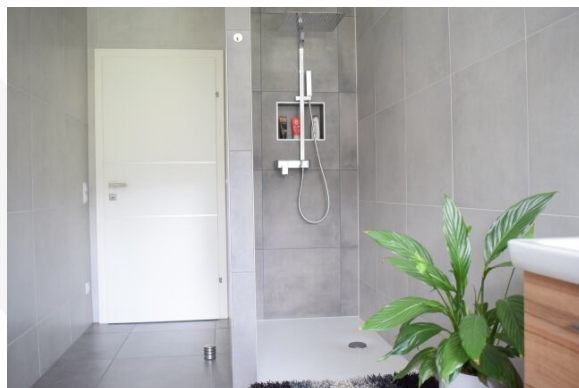
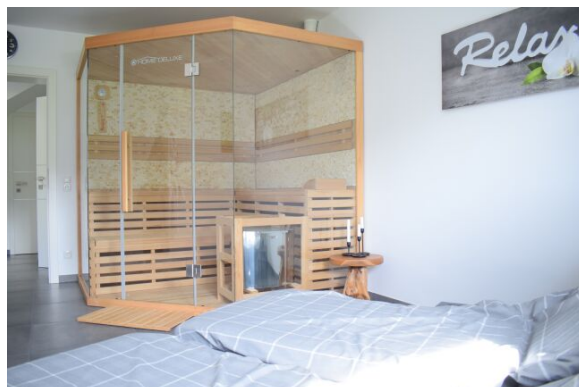
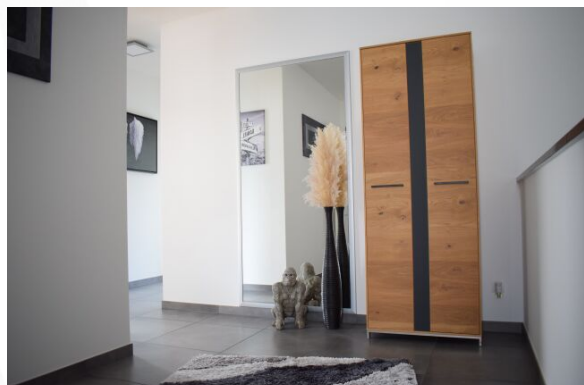
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,44 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Weitere Fotos

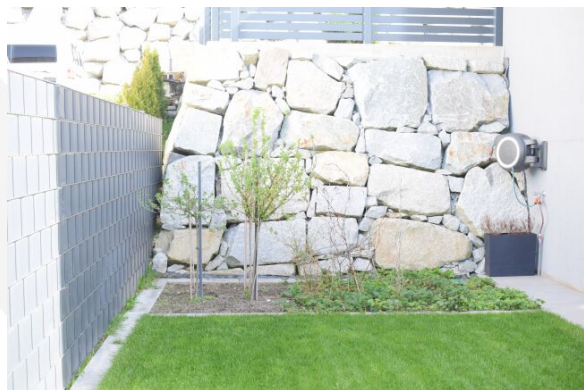


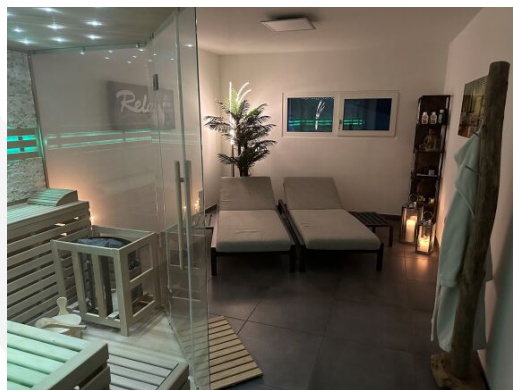
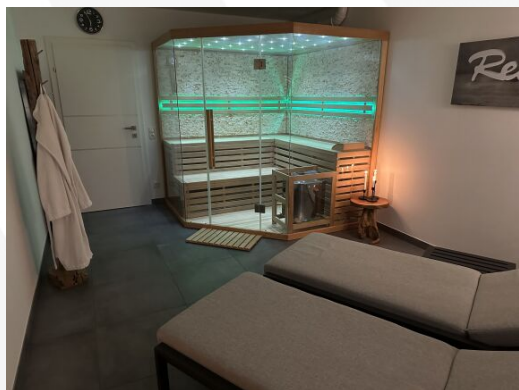
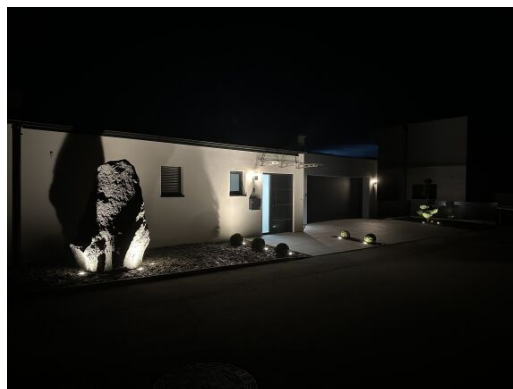
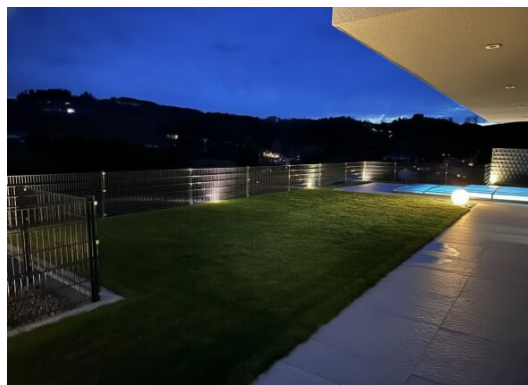
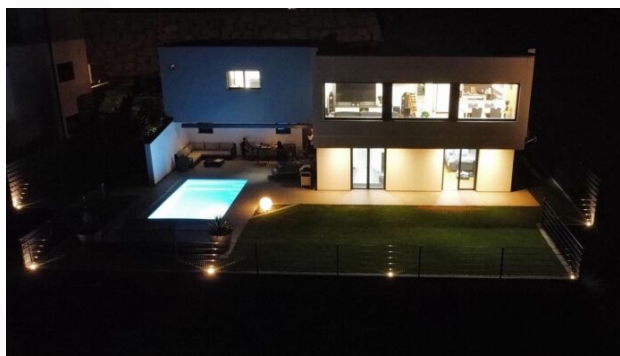








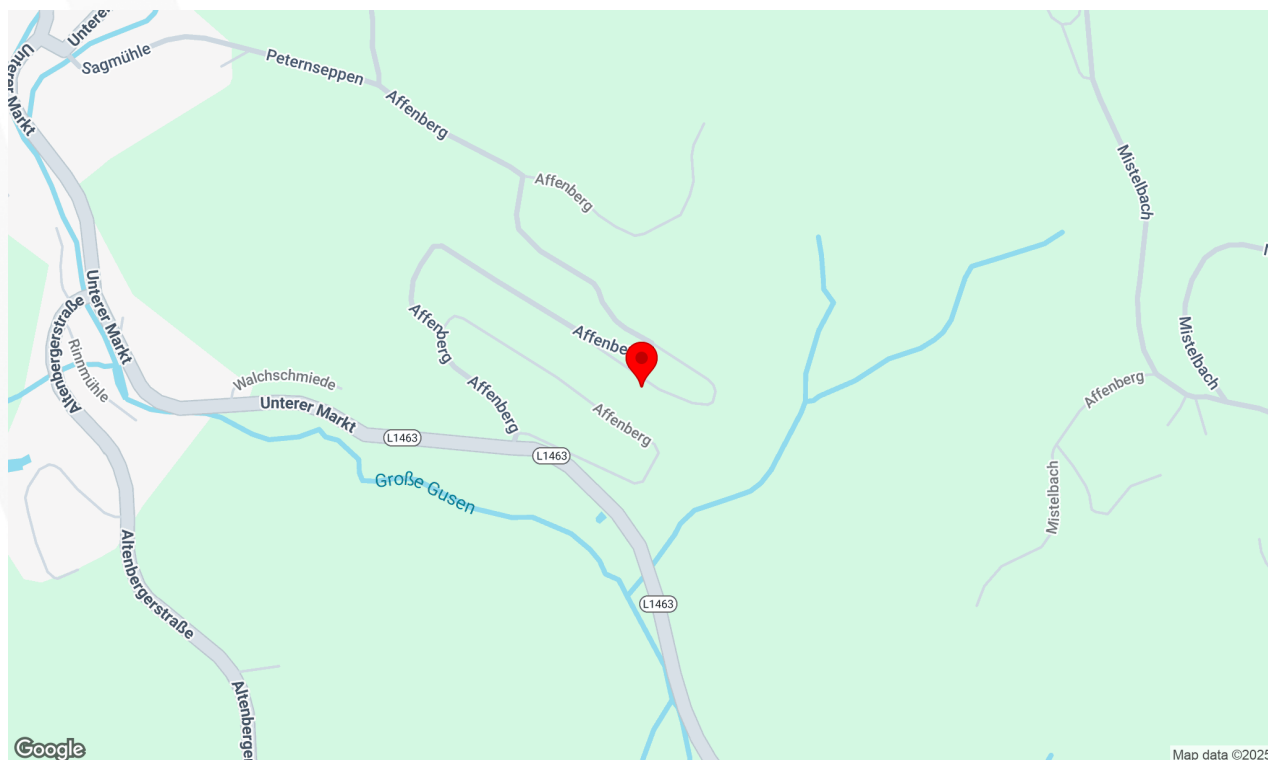






Lage

Affenberg 108, 4204 Haibach im Mühlkreis



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.025 m
Apotheke	8.525 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.050 m
Bäckerei	5.025 m

Verkehr

Bus	700 m
Autobahnanschluss	9.425 m
Flughafen	7.850 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.525 m

Sonstige

Geldautomat	1.300 m
Bank	1.300 m
Post	5.350 m
Polizei	5.075 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Immolation GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweiersdorf

+43 676 88 68 0886 | info@immolation.at | www.immolation.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz

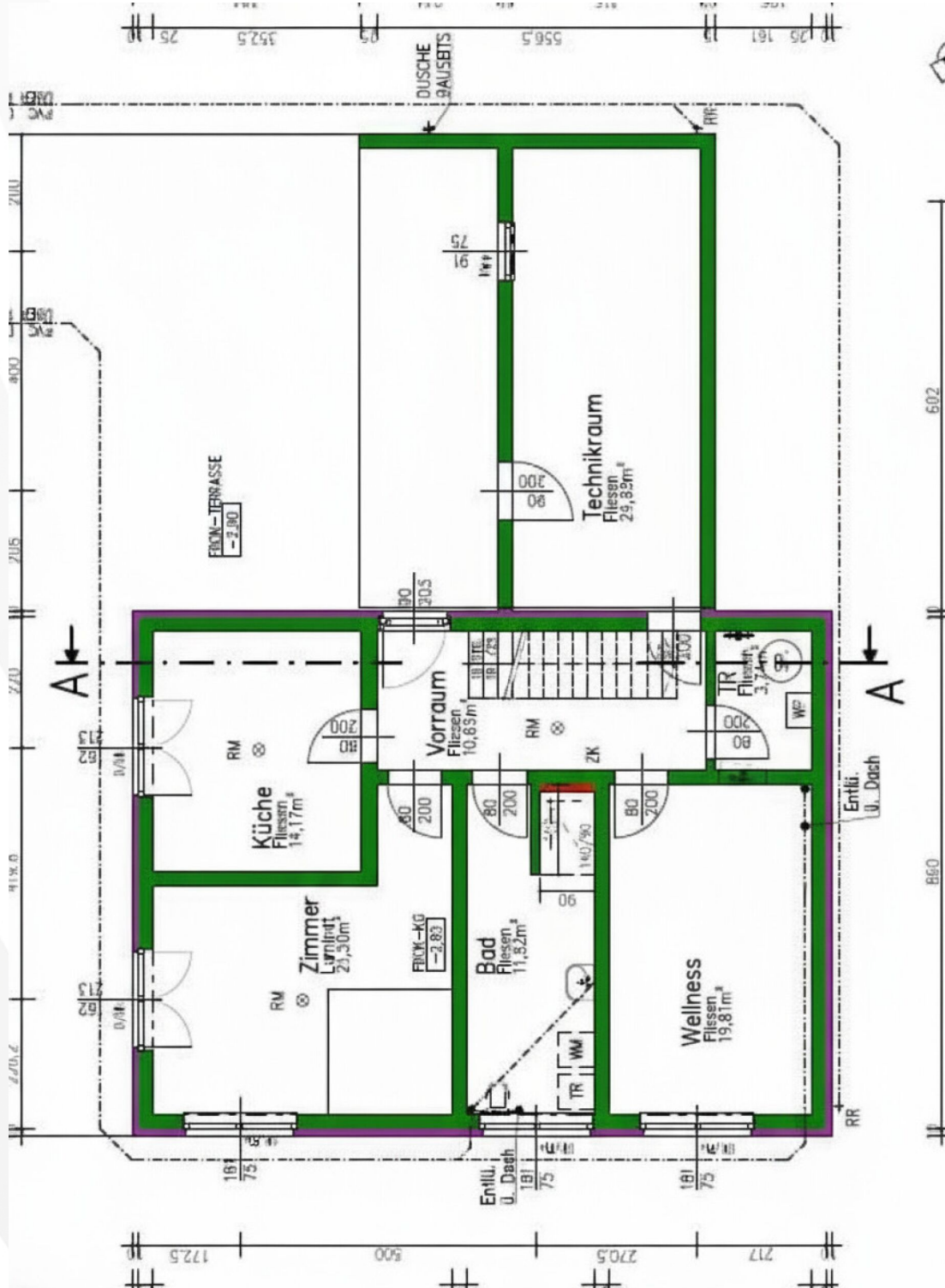


+43 676 88 68 0886 | info@immolution.at | www.immolution.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz



Plan



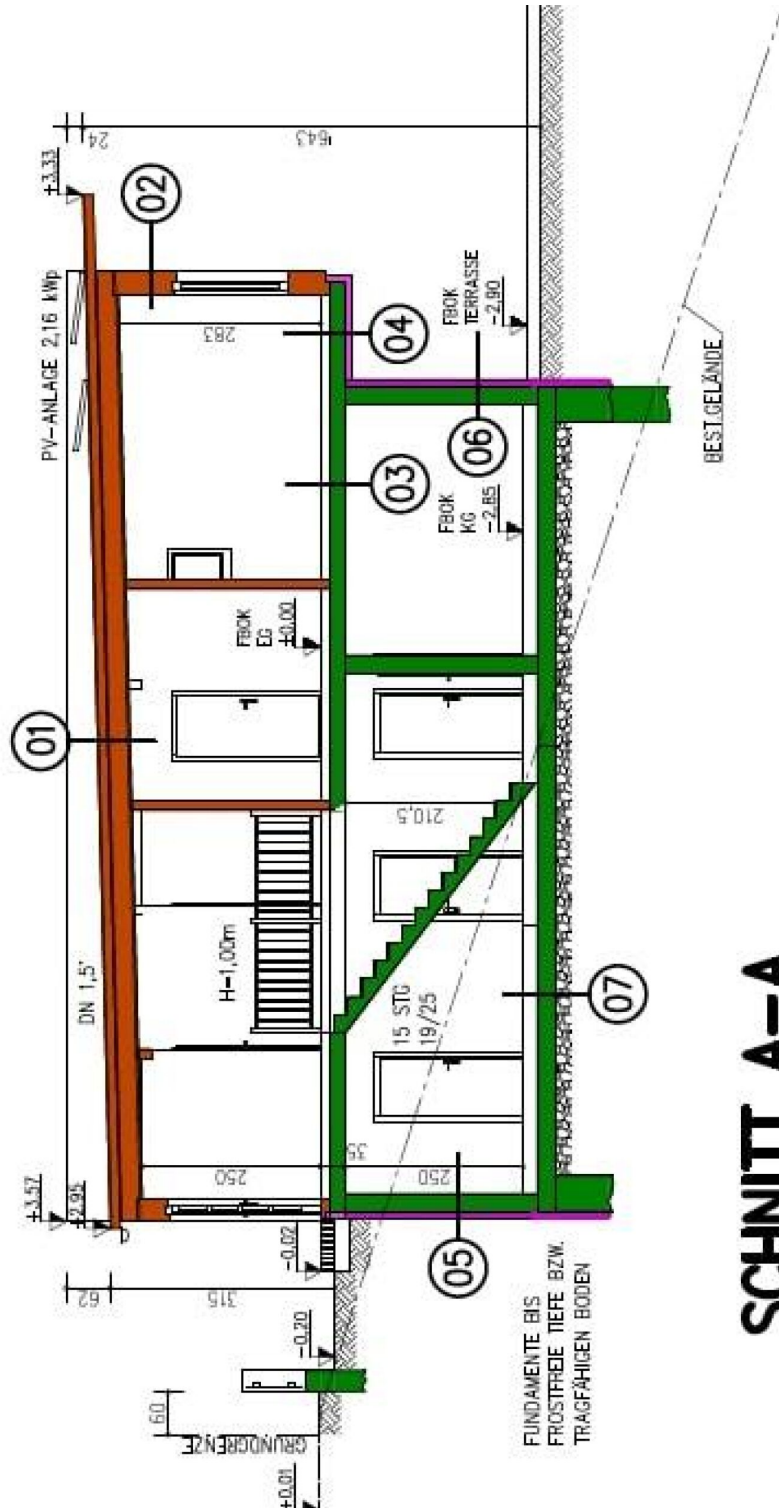
Immolution GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweiersdorf

+43 676 88 68 0886 | info@immolution.at | www.immolution.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz

Plan



SNITT A-A