EXPOSÉ

Ihre Zukunft beginnt hier! Luxuriöses Einfamilienhaus mit unschlagbarem Panorama-Ausblick!

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Land: Österreich
Adresse: 5450 Werfen
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 160 m²
Grundstücksfläche (ca.): 600 m²
Terrasse: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT
€ 956.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen ° Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werfen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6589-5wA90t

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Land	Österreich
Adresse	5450 Werfen
Baujahr	2021
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	160 m²
Grundstücksfläche (ca.)	600 m²
Kaufpreis	956.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Wärmepumpe
Energieverbrauchskennwert	42 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-08-14
Energieausweis gültig bis	13.08.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	3
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Gäste-WC	ja
Keller (ca.)	71,55 m²
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,6

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem Traumhaus in Werfen! Dieses erstklassige Einfamilienhaus, im Jahr 2021/2022 erbaut, vereint modernen Luxus mit einem atemberaubenden Blick auf die malerische Umgebung. Dieses neue Zuhause wird den höchsten Ansprüchen gerecht mit einem Master-Bedroom, einem eigenen Kinderbad, zwei Kinderzimmern, einem Arbeitszimmer und einem offen gestaltenen Wohn- und Essbereich mit einer beeindruckenden Raumhöhe.

Die Küche präsentiert sich mit stilvoller Ästhetik und erstklassiger Verarbeitung. Hochwertige Geräte verschmelzen harmonisch mit den eleganten Tischlermöbeln und schaffen ein nahtloses Erscheinungsbild. Die offene Gestaltung ermöglicht es Ihnen, beim Kochen in Gesellschaft zu sein und gleichzeitig den Wohnraum zu genießen.

Der angrenzende Nebenraum ist eine praktische Ergänzung, die Ihnen zusätzlichen Stauraum und die Möglichkeit für verschiedene Zwecke bietet. Ob als Vorratskammer, Hauswirtschaftsraum oder der gleichen.

Dieses moderne Einfamilienhaus verkörpert zeitgemäßen Wohnkomfort und wurde mit Liebe zum Detail gestaltet. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich empfangen. Große Fenster lassen das Tageslicht herein und bieten einen spektakulären Blick auf die umliegende Landschaft.

In diesem Garten findet man Raum für endlose Kreativität und vielfältige Möglichkeiten sowie einer Terrase welche zum Entspannen und Genießen im Freien einlädt. Der unvergleichliche Panoramaausblick auf die umliegende Natur und die Berge macht diesen Garten zu einem Rückzugsort der besonderen Art.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie; es ist ein Ort, an dem Sie Ihren Lebensstil definieren können. Wenn Sie auf der Suche nach zeitgemäßem Wohnkomfort und einem spektakulären Blick sind, dann ist dieses Haus in Werfen die perfekte Wahl.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumhaus verzaubern.

Ausstattung:

Bösch Luftwärmepumpe (bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung (Strom + Strom))
PV-Anlage 4,25 kWp, Multikristallines Silicium
Mauerwerk aus Hochlochziegeln 25cmWohnraumbe- und Entlüftung (Ansaugung durch das Erdreich kalt wie warm)
Innentüren in Asteiche gebürstet und natur lackiert
Tischlerküche mit hochwertigen E-Geräten der Marke Siemens, BORA und PURA
Tischler-Mass-Anfertigung aller Schränke im Wirtschaftsraum, begehbarem Schrankraum, Schrankraum im Kellergeschoss, Garderoben im EG und OG,
Feinsteinzeug Ubik Grey im Aussenbereich
Innenfliesen Atlas Klif Dark
Designheizkörper in anthrazit in den Badezimmern
Gessi - Armaturen Haustür mit Fingerscanner Securo und Seitenteil in Klarglas in anthrazit
Moderne Türsprechanlage mit Livebild-Wiedergabe in Echtzeit und

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werfen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6589-5wA90t

Türöffner-Steuerung
Internorm Kunststoff/Aluminium Fenster mit 3facher Verglasung, innen weiß, aussen anthrazitgrau, 39dB,
Wohnraumbelüftung (Ansaugung aus dem Erdreich - kalt wie warm)
1 Hebeschiebetür von der Küche auf die Terrasse
Hochwertige Gira Schalter mit Radio RDS System im Kinder und im Elternbadezimmer
SteiNatur Putz-Versiegelung der Bäder (Dekortechnik)
Vollunterkellung mit Fitnessraum (Fussbodenheizung)
Doppelgarage

Nachhaltigkeits-Primärenenergieindikator (30 Jahre), Ni30 = 61,12
LekT-Wert = 17,6

Lagebeschreibung:

Werfen, ein malerisches Städtchen im Herzen Österreichs, ist ein wahrer Schatz, der von atemberaubender Natur und einer reichen Geschichte umgeben ist. Die Region um Werfen bietet eine Fülle von Aktivitäten und Sehenswürdigkeiten für Besucher jeden Alters.

Die charmante Altstadt von Werfen ist ein historisches Juwel. Die gut erhaltenen Gebäude mit ihren farbenfrohen Fassaden und den verwinkelten Gassen laden zum Erkunden ein. Hier finden Sie traditionelle Cafés, gemütliche Restaurants und Geschäfte, die Kunsthandwerk und lokale Produkte anbieten. Das Stadtbild wird vom majestätischen Schloss Werfen dominiert, das hoch über der Stadt thront und einen beeindruckenden Anblick bietet.

Die Umgebung von Werfen ist von atemberaubender Schönheit geprägt. Die Hohen Tauern, eine majestätische Bergkette, bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Bergsteigen und Skifahren, je nach Jahreszeit. Der Nationalpark Berchtesgaden, nur einen Katzensprung entfernt, bietet unberührte Natur, glitzernde Seen und spektakuläre Ausblicke

Sonstiges:

Irrtümer und Änderungen Vorbehalten

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch in Österreich sind wir als Doppelmakler tätig, somit im Auftrag sowohl
des Verkäufers, als auch des Käufers und wir nehmen deswegen auch ohne ausdrückliche Einwilligung die Interessen aller
Parteien eines Vermittlungsgeschäftes redlich wahr.
Aus Vorsichtsgründen weisen wir darauf hin, dass wir mit dem zu vermittelnden Dritten in einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen. Wir versichern Ihnen jedoch, dass dies keinerlei Einfluss auf unsere
Geschäftsgebarung hat und dass wir Ihre individuellen Interessen unbeeinträchtigt und in vollem Umfang wahrnehmen! Bei in der Praxis selten, aber doch vorkommenden sachlichen Interessenkollisionen werden diese offengelegt und mit allen
Parteien erörtert.

Zu unserem Anspruch und Wertesystem gehören: Aufrichtigkeit, Zuverlässigkeit und Kompetenz.

Wir freuen uns auf Sie - Ihr NIKI Immobilien Team!

Objektbilder:

Wohn- und Essbereich

Küche

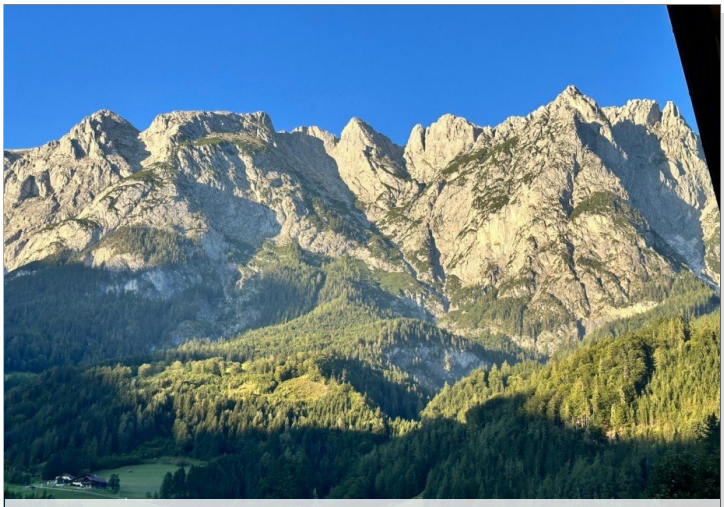
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werfen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6589-5wA90t

Masterbad



Ausblick

Aussenansicht

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen

Aussenansicht mir Blick aufs Gebirge

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werfen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6589-5wA90t

Stiegenaufgang

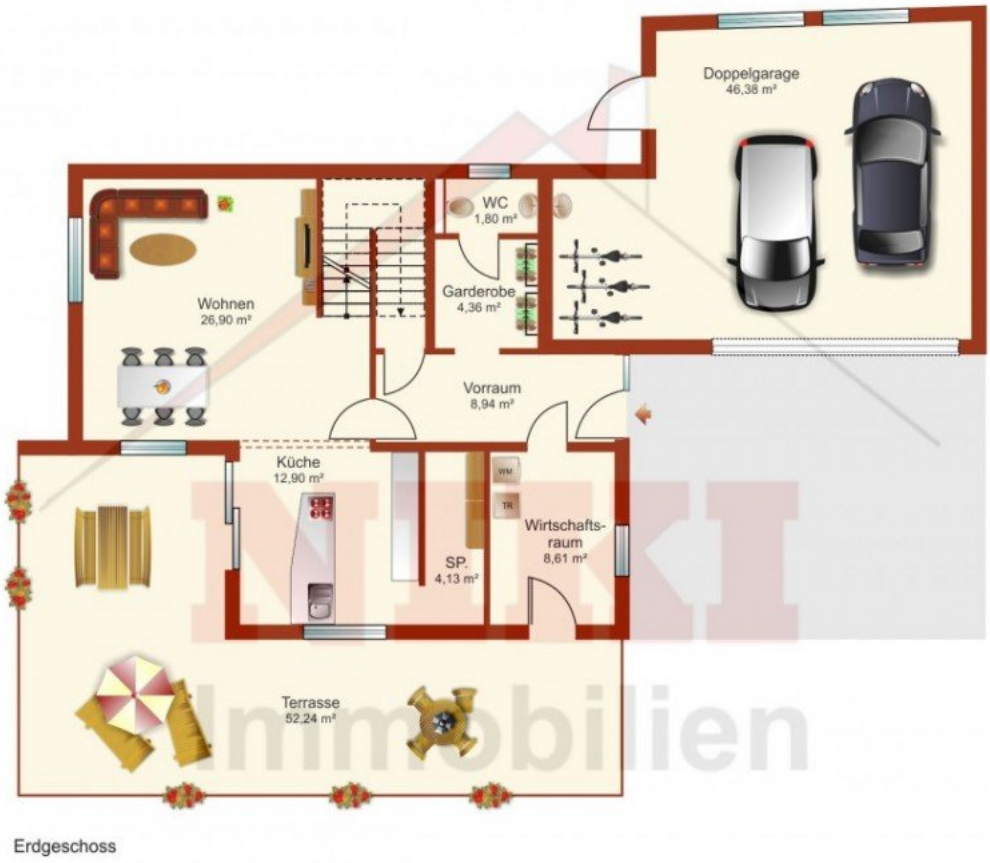
Türe Detail

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werfen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6589-5wA90t



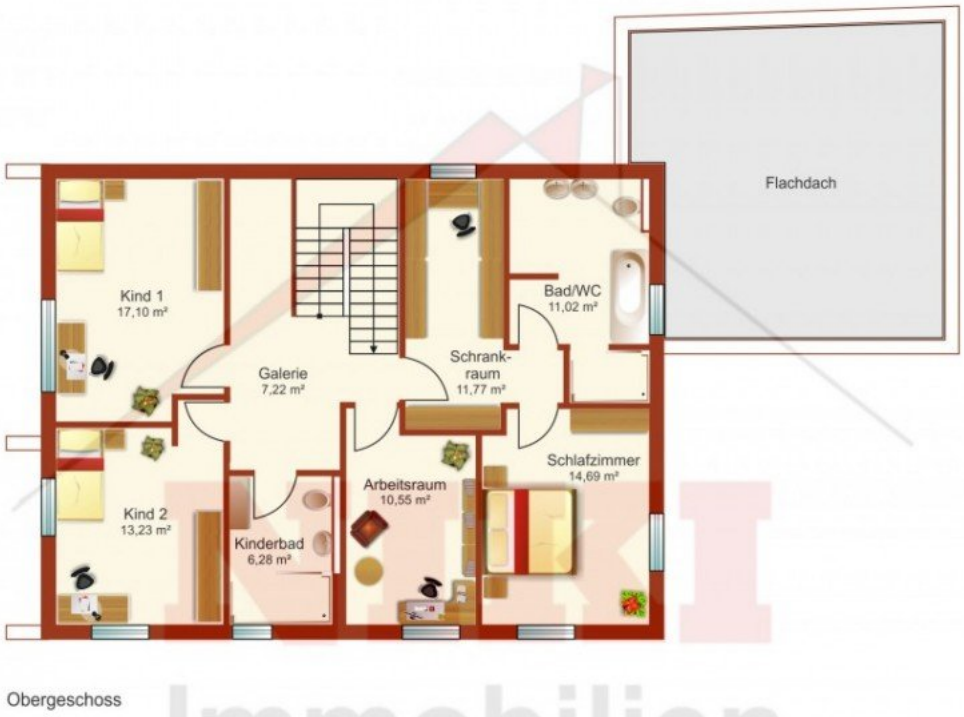
Grundriss Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werfen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6589-5wA90t



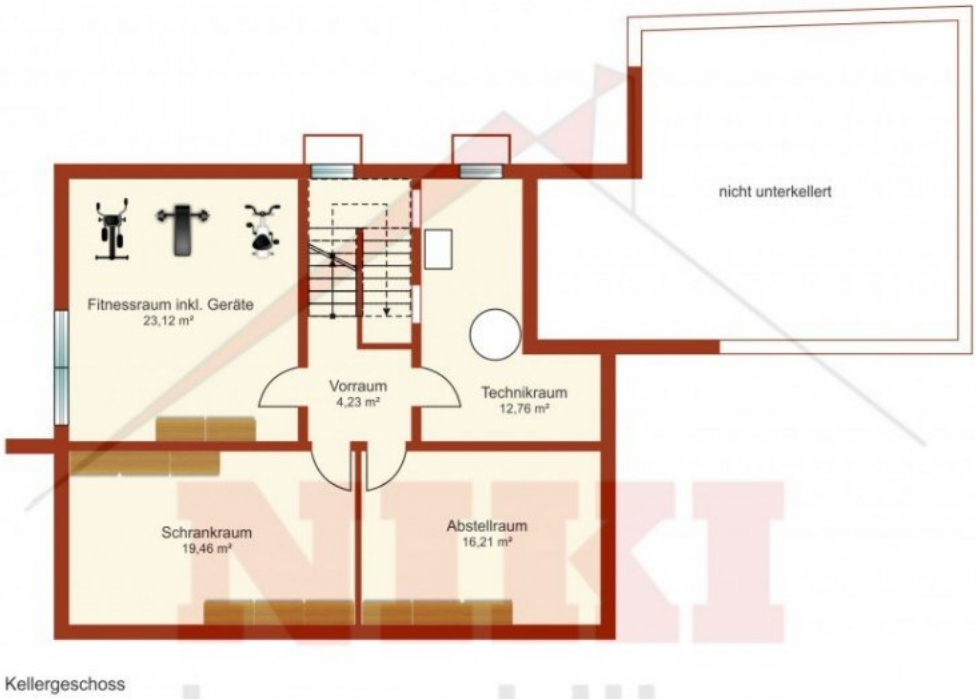
Grundriss Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werfen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6589-5wA90t



Kellergeschoss

Grundriss Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

NIKI Immobilien KG
Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen
Tel.: 0043 662 237081
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werfen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6589-5wA90t

Ansprechpartner:

Suzana Nikolic

Telefon: +43 662 237081
E-Mail: office@niki-immobilien.at

Firmendaten:

NIKI Immobilien e.U.
Suzana Nikolic
F.W.-Raiffeisenstr. 14
5061 Elsbethen

Telefon: 0662 - 237081
Fax: 0662 - 237082
E-Mail: office@niki-immobilien.at
Web: www.niki-immobilien.at

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026