

# **Einfamilienhaus mit Nachhaltigkeit und Technologie - die Zukunft des Wohnens!**



**Objektnummer: 2779**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2421 Kittsee
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	148,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	380,06 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	786.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien

H +43 676 6609585

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









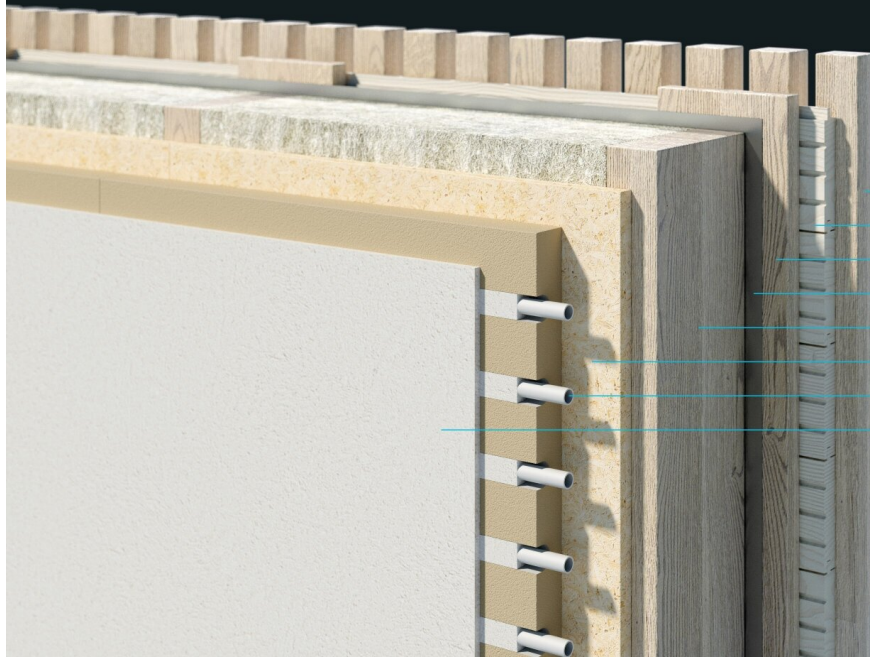






# TechWoodWall

EXTERIOR WALL ONE



Holzleisten

Schiffsbodenschalung

Hinterlüftung

Fassadenbahn

Holzständer / Schafwolle

OSB PUR 3

Thermoenergetik

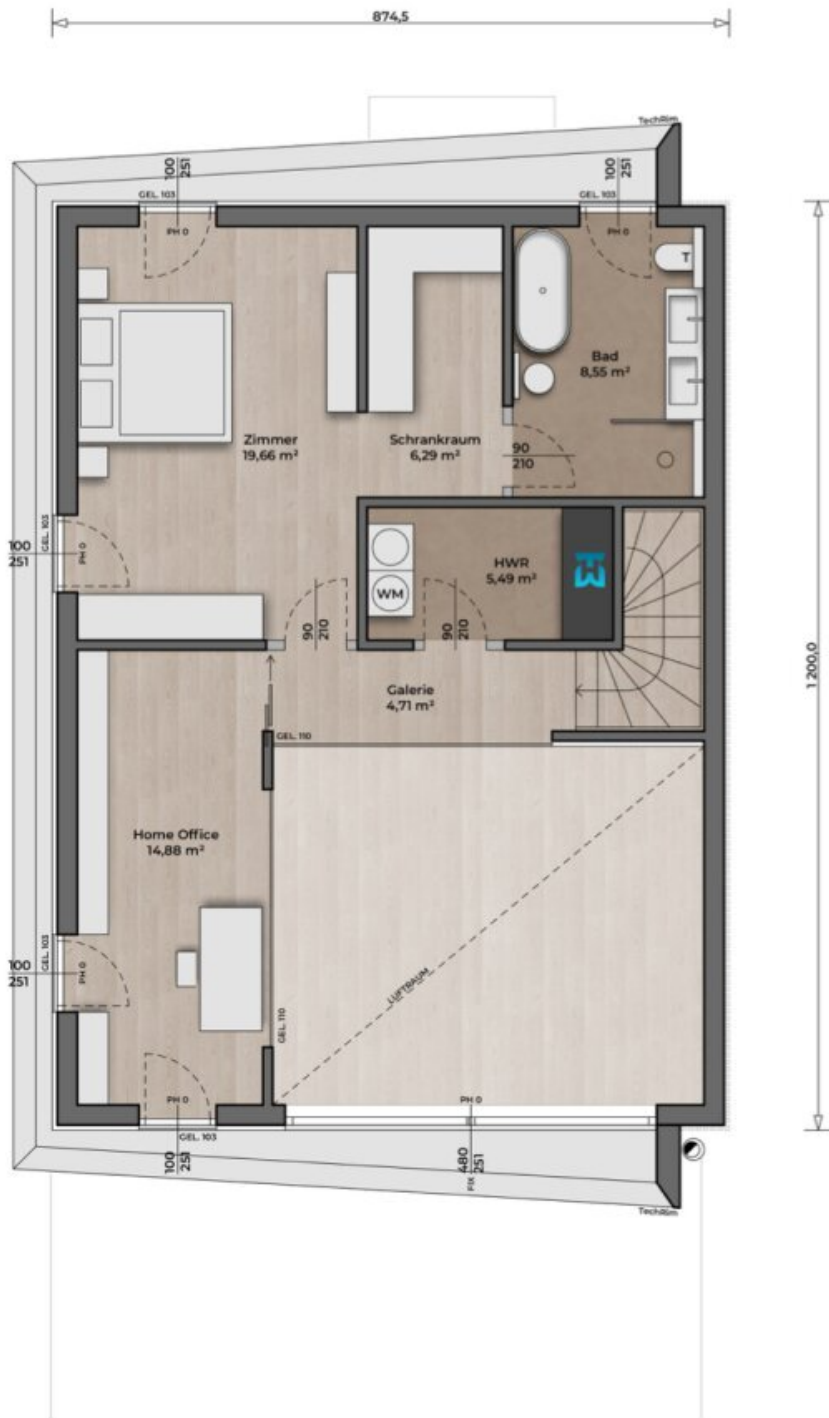
Lehmputz







**EG**



**OG**





## Objektbeschreibung

**Wir sind Vertriebspartner der Firma TECHWOODHOMES und haben uns die Liegenschaft in Kittsee gesichert. Wir vermitteln das Grundstück sowie den Bauauftrag an Techwood Homes.**

Die Immobilien liegen zwischen der Chikago Erstegasse und der Preßburger Straße, in einer ruhigen und charmanten Wohngegend in Kittsee. Die **unmittelbare Nähe zu örtlichen Geschäften, Restaurants und Schulen** macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Einzelpersonen gleichermaßen.

Die Gemeinde **Kittsee liegt im Herzen des östlichen Österreichs** und besticht durch ihre **verkehrsgünstige Lage**. Ein besonderer Vorzug ist die **Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava**, die in nur 15 min mit dem Auto oder per Zug entfernt ist. Dies macht die slowakische Hauptstadt leicht zugänglich, sei es für Arbeit oder Freizeit.

Die **Autobahn A6 ist innerhalb von 10 Minuten** erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zur A4. Dies ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die beiden Hauptverkehrsadern. Die Fahrtzeit mit dem Auto **nach Wien beträgt etwa 45 Minuten**. Bahnverbindung von Kittsee nach Wien eine zeitsparende Alternative mit nur 50 Minuten Fahrtzeit.

Das TWH 150 D ist ein geräumiges und **stilvolles Fertighaus**, das alle modernen Annehmlichkeiten bietet, die Sie sich wünschen. Mit einer **Gesamtwohnfläche von 148,57 Quadratmetern** ist es perfekt für Familien, die viel Platz benötigen, oder für Menschen, die gerne Gäste empfangen.

Dieses Haus verfügt über ein offenes Wohn- und Esszimmer, das durch **große Fensterflächen** viel Tageslicht erhält und die **doppelte Raumhöhe von 5,42 m im Wohnbereich** ein angenehmes Raumgefühl schafft. Außerdem gibt es **3 geräumige Schlafzimmer**, die Platz für die ganze Familie bieten. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad, das mit **hochwertigen Materialien** ausgestattet ist. Hinzu kommt das innovative **Home-Office mit beinahe 15 Quadratmetern**, das ideale Bedingungen für effektives Arbeiten bietet.

Das Haus wird komplett fertig geliefert, d.h. **Beleuchtung, Bodenbeläge, Photovoltaikanlage, Batteriespeicher, Lautsprecher, Kameras uvm.**

Das TWH 150 D wurde mit **Nachhaltigkeit** im Hinterkopf entwickelt. Es ist ein **Passivhaus** und entspricht den **höchsten Standards in Sachen Energieeffizienz**. Dadurch können Sie nicht nur die Umwelt schonen, sondern auch viel Geld bei den Energiekosten sparen.



Die Häuser von Techwood Homes bieten nicht nur Alles Erdenkliche, sondern sogar noch mehr als das. In puncto Nachhaltigkeit und Atmungsaktivität werden Holzwolldämmung und Klimadämmung aus Holzfaser eingesetzt. Des Weiteren ist das Wohnen kostengünstig durch die Deckung des Haushaltsstroms über die hauseigene **Photovoltaikanlage** mit **Batteriespeicher** gewährleistet, welche zudem eine **Notstromfunktion für Black-Outs** besitzt.

Die Häuser verfügen über einen **Kamin** mittels Edelstahlrauchfang, welcher außenliegend durch den Rauchfangkehrer zu warten ist. Zudem bietet die **Sicherheitseingangstüre** aus Holz/Alu mit **Smartlock** zusätzliche Sicherheit. Die **Tischlertüren** mit raumhoher Verkleidung sowie teilweise raumhohe Holz-/Alufenster mit **Magnetkontakt** und **außenliegenden Raffstores** sorgen für ein angenehmes Raumgefühl.

Die **Kühlung und Heizung erfolgt über Fussboden, Wand und Decke mittels Vaillant-Luftwärmepumpe**. Der Bodenbelag besteht aus **Parkett** mit in der **Wand eingelassenen Sesselleisten**, wodurch sich keine Staubfänger bilden. Die **Bodenfliesen** mit einer Größe von 1,20 x 1,20 m sowie **Wandfliesen mit einer unglaublichen Höhe von 2,5 m** runden das Wohngefühl ab.

Das Bad ist mit Design-Badmöbeln inklusive **Grohe Armaturen** ausgestattet, einem **Spiegelschrank** und einem **Handtuchheizkörper**. Eine **Glas-Duschtrennwand** sorgt für eine klare Abgrenzung zum restlichen Badezimmer.

Das **SMART-Home** der Extraklasse wird über **KNX** vollständig über eine **App gesteuert** und umfasst unter anderem **Videokameras** Außen und Innen (optional), eine **Alarmanlage** sowie **Infrarot- und Lichtsensoren für die automatische Regelung des Lichts und der Beschattung**. Es erinnert automatisch an allfällige Wartungsarbeiten und holt unmittelbar Kostenvoranschläge ein und beauftragt diese über die App.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap