

# Raus aus der Stadt: Topmodernes Einfamilienhaus mit Pool im Grünen zum Kauf



**Objektnummer: 5544**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3041 Wimmersdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6  
1010 Wien

T +43 1 533 95 45  
H +43 664 301 72 13







REAL ESTATE  
**CHALUPA**  
IMMOBILIEN



REAL ESTATE  
**CHALUPA**  
IMMOBILIEN



REAL ESTATE  
**CHALUPA**  
IMMOBILIEN



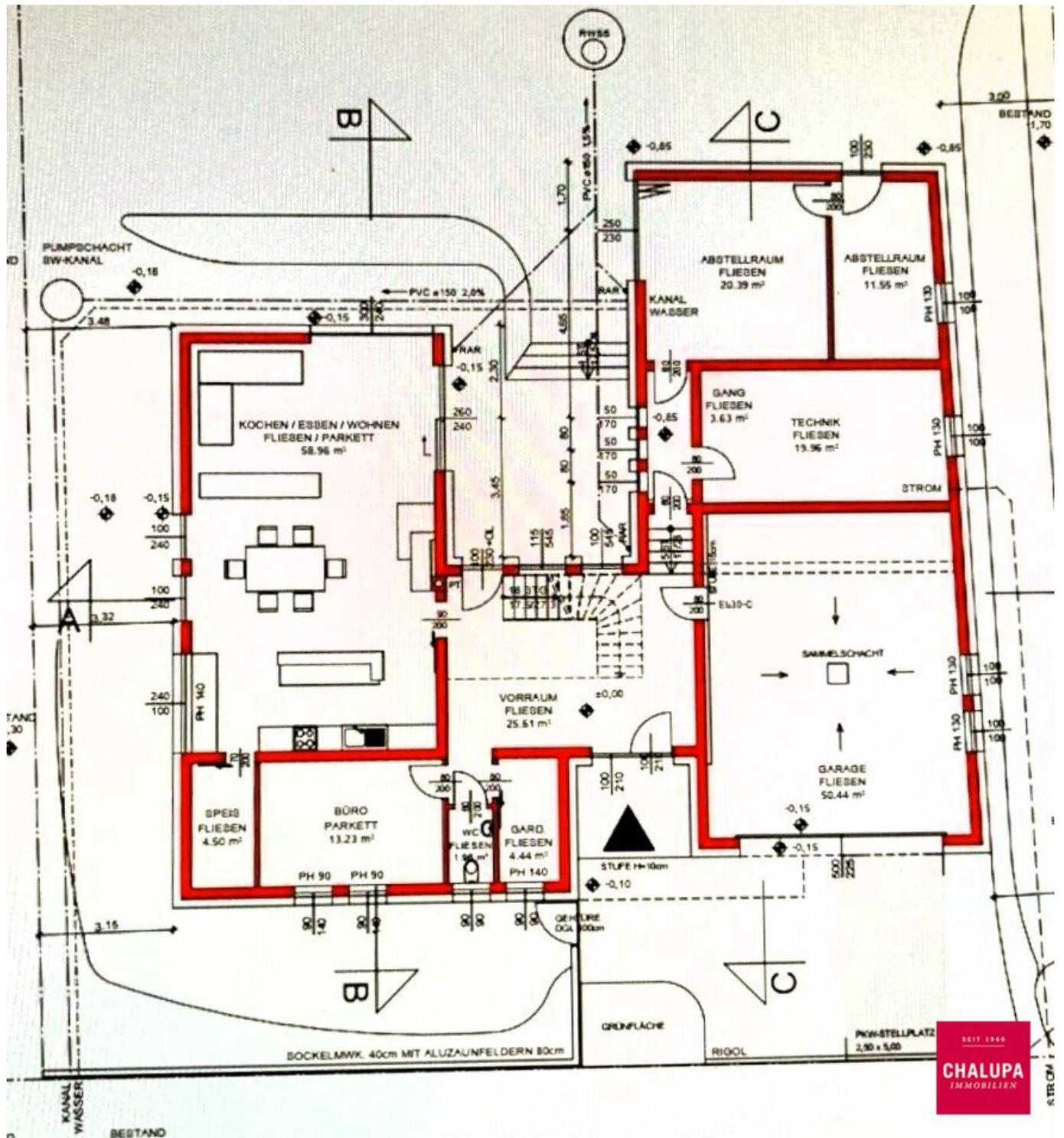


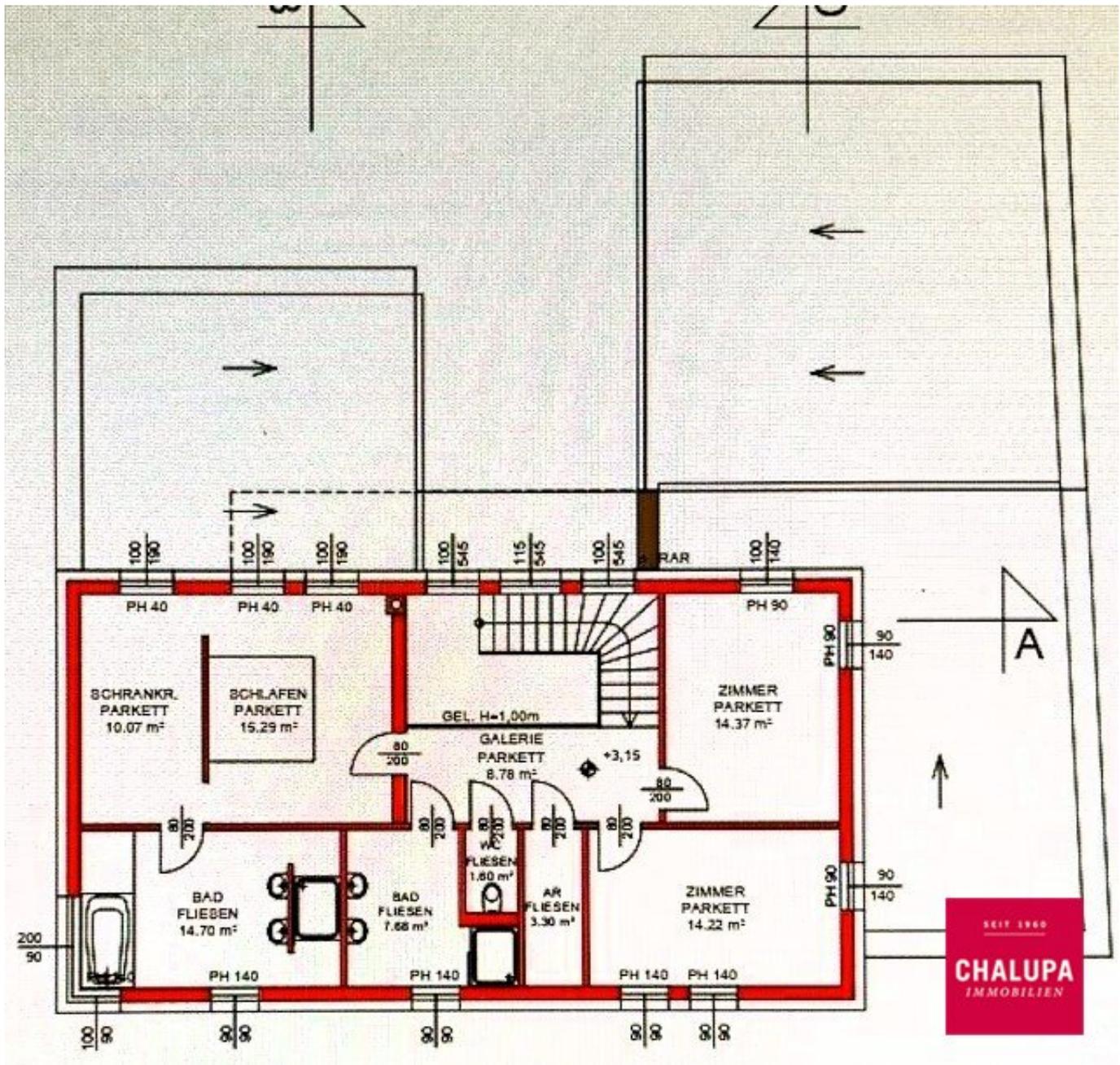












SEIT 1960  
**CHALUPA**  
 IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Rund 300 m<sup>2</sup> modernste Wohnfläche auf einem ca. 2.300 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück gelangen ab sofort zum Verkauf:

Das topmoderne Einfamilienhaus wurde 2017 fertiggestellt und ist mit der neuesten Technik für Heiz- und Stromerzeugung ausgestattet, womit die monatlichen Betriebskosten auf ein Minimum reduziert werden können.

## AUFTEILUNG

Durch den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in den offenen Wohnküchenbereich mit direktem Ausgang auf die Ost-/West-Terrasse sowie den Garten mit wunderschöner Pflanzenvielfalt.

Die klassische Tischlerküche wurde mit einer Vielzahl an Stauraummöglichkeiten und qualitativen Miele-Geräten ausgestattet, der große Induktionsherd mit versenkbarem Dunstabzug lädt zum großen Kochen ein.

Weitere Räumlichkeiten wie ein Bürozimmer, eine große Garderobe, ein Gäste-WC sowie der Technikraum befinden sich im Erdgeschoss. Der direkte Garagenzugang erfolgt durch eine Brandschutztüre im Eingangsbereich, die dieselbe Optik, wie die tischlergefertigten Innentüren aufweist.

Im rechten Flügel befindet sich der Fitnessraum mit der Möglichkeit zur Schaffung eines Spas - die Bodenauslässe für Whirlpool und Sauna sind bereits vorhanden.

Über die Freitreppe gelangen Sie in das Obergeschoss: Der private Rückzugsort umfasst 2 Kinderzimmer mit einem gemeinsamen Duschbad und WC; das Elternschlafzimmer wurde durch eine rückwärtig begehbare Garderobe erweitert und bietet ein großzügiges Badezimmer mit Wanne, ebenerdiger Dusche und Doppelhandwaschbecken ensuite.

### ***Erdgeschoss:***

- zentraler Vorraum mit separater Garderobe
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Bürozimmer

- großzügige Wohnküche mit modernen Einbauten und angrenzender Speisekammer
- Ausgang auf die sonnige Terrasse und den Garten mit Pool
- Garage und Technikraum mit praktischen Lagerräumen
- rechter Flügel - 2 Räume für Fitness/Spa mit Bodenauslässen

### ***Obergeschoss:***

- zentrale Galerie
- zwei getrennt begehbare Kinderzimmer
- praktischer Abstellraum
- Duschbad mit separatem WC
- Master-Bedroom mit Schrankraum sowie Wannenbad ensuite

### **TECHNISCHE AUSSTATTUNG:**

Alle Wohnräume verfügen über geschmackvolle Fliesenböden in Holzoptik, die Nassräume wurden zeitlos verflies. Die hochwertige Qualität des Hauses spiegelt sich auf jeder Ebene wieder und verleiht dem Anwesen einen modernen und zeitlosen Geist.

Die Wärmeleistung der Liegenschaft erfolgt über Erdwärme - die Pumpe befindet sich im Technikraum, diverse Flächenkollektoren sind am Grundstück montiert. Der Stromverbrauch wird im Sommer über eine Photovoltaikanlage mit 20 kWp erzeugt, mittels eines Hybridwechselrichters könnte ein Stromspeicher für einen Überschuss nachgerüstet werden. Zusätzlich können die Wohnräume auch durch eine Vaillant-Wohnraumlüftungsanlage entlüftet werden.

Das Pool ist mit einer automatischen Dosieranlage von BWT ausgestattet, die Wassertemperatur wird über die eigene Wärmepumpe und die händisch bedienbare Poolabdeckung geregelt. Genießen Sie in den warmen Sommermonaten Ihren herrlichen Garten, der in den Abendstunden durch die romantische Beleuchtung eine besonders schöne Atmosphäre schafft.

- Beheizung mittels Erdwärme (Vaillant) und Flächenkollektoren sowie zusätzlicher, mechanischer Wohnraumlüftung
- 20 kWp-Photovoltaikanlage (seit 2023 speicherfähig)
- Netzwerkverkabelung im Bürozimmer und den Kinderzimmer
- Klimaanlage im Masterbedroom vorhanden
- Internorm Alu-Kunstfenster in 3-fach-Isolierverglasung mit Raffstores
- Zugang über das elektrische Fingerprintsystem und Schlüssel
- GIRA Schaltmaterial im Wohn- und Essbereich (Gira G1 BUS Steuerung)
- Glasfaseranschluss an der Grundstücksgrenze verlegt, derzeit wird das Internet über WLAN-Router gesteuert
- eigener Erdkeller im Garten
- Swimmingpool (9x4 m) mit automatischer Dosieranlage, Wärmepumpe und Poolabdeckung
- Husqvarna-Mähroboter für den gesamten Garten inkl. Beleuchtung
- RainBird-Bewässerungsanlage (steuerbar über eine App)

- Alarmanlage im ganzen Haus (Teilbereiche können entschärft werden)

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Immobilie und **vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!**

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers, für die Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Wir weisen ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin und sind als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap