

## Neubau mit traumhaftem Weitblick | Sonntagberg



**Objektnummer: 6013/532**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3332 Rosenau am Sonntagberg |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 180,00 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 53,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 51,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,65              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Matz**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien













## Objektbeschreibung

### **Wohnen am SONNENhang! Ihr zukünftiges Traumhaus in Rosenau am Sonntagberg wartet!**

Dieses Neubauhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 920m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich derzeit im nicht fertig gestellten Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre persönlichen Vorstellungen und Ideen in die Gestaltung einfließen zu lassen.

Eine traumhafte und moderne Küche ist bereits vorhanden und offen als Wohnküche mit großem Essbereich gestaltet. Hier können Sie kulinarische Meisterwerke zaubern und den malerischen Ausblick beim Essen mit Ihren Liebsten genießen.

SmartHome vorbereitet! Alle Voraussetzungen für ein intelligentes Zuhause sind bereits geschaffen. Mit geringem Aufwand können Sie das Haus in ein vollständig vernetztes SmartHome verwandeln, um Ihre Wohnqualität zu steigern.

Auch die hochwertigen Fliesen für das gesamte Haus sind bereits vorhanden und warten nur darauf verlegt zu werden. Ebenfalls sind die E-Geräte für die Küche bereits vorhanden und warten auf den Einbau.

Große Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre im gesamten Haus. Alle Fenster (ausgenommen Keller) sowie Terrassentüren sind mit Raffstores und auch die Schlaf- und Wohnräume sowie Badezimmer mit Insektenschutzgitter ausgestattet.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Fußbodenheizung, mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Ebenfalls vorhanden ist eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Hauses. Auch ein 6000l Regenwassertank befindet sich auf dem Grundstück.

### **Durchdachter Grundriss:**

Ins Haus gelangen Sie im Untergeschoss über den Hauseingang oder auch über die Doppelgarage. Hier erwartet Sie eine großzügige Garderobe bzw. Vorraum mit vielen Möglichkeiten der Gestaltung. Im Erdgeschoss befindet sich die traumhafte und großzügig gestaltete Wohnküche, eine Speis sowie Abstellraum und das Wohnzimmer mit einer ca. 90m<sup>2</sup> großen Terrasse sowie natürlich eine Toilette. Auf die Terrasse gelangen Sie ebenfalls auch von der Wohnküche aus. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume (3 Zimmer, eines davon mit Vorbereitungen für einen Wellnessraum), ein Schrankraum (noch nicht ausgeführt), sowie das Badezimmer und ebenfalls eine separate Toilette. Auch diese Ebene verfügt über eine ca. 30m<sup>2</sup> große Terrasse von der Sie ebenfalls den schönen Weitblick genießen.

## **Tolle Lage:**

Rosenau am Sonntagberg ist bekannt für seine Ruhe und das angenehme Lebensumfeld, während Sie dennoch alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens (Schule, Kindergarten, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Bank, etc.) in der Nähe finden.

Die Region zeichnet sich durch ihre atemberaubende Natur und ihren idyllischen Charme aus. Genießen Sie jeden Tag den traumhaften Weitblick ins Grüne, auf die schöne umliegende Landschaft und erleben Sie einzigartige Sonnenuntergänge. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und das Erkunden der malerischen Umgebung.

*Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei einigen Fotos um Visualisierungen - Beispielbilder handelt.*

Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr Traumhaus zu realisieren und kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen sowie eine Besichtigung vor Ort.

**Kerstin Matz | [0660 86 80 357](tel:06608680357) | [kerstin.matz@swisslife-select.at](mailto:kerstin.matz@swisslife-select.at)**

Gerne senden wir Ihnen vorab ein unverbindliches Detailangebot mit weiteren Fotos, Plänen und Informationen per Email zu.

*Alle angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum.*

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** – gemeinsam mit unseren erfahrenden Finanzberater:innen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap