

Familiennest – ein Lebensraum mit vielen Lieblingsplätzen



Objektnummer: 7974

Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2525 Schönau an der Triesting
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

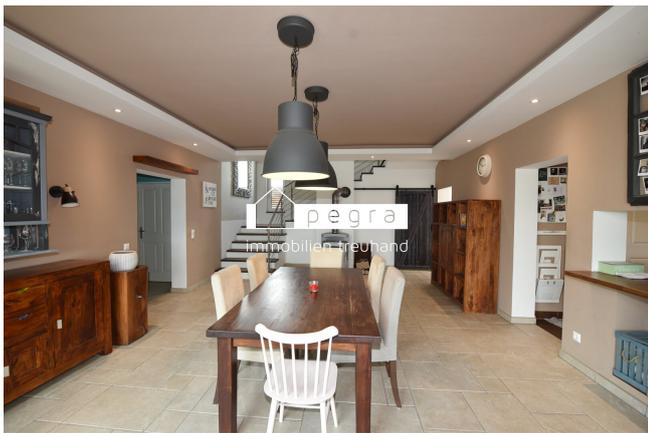
23.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

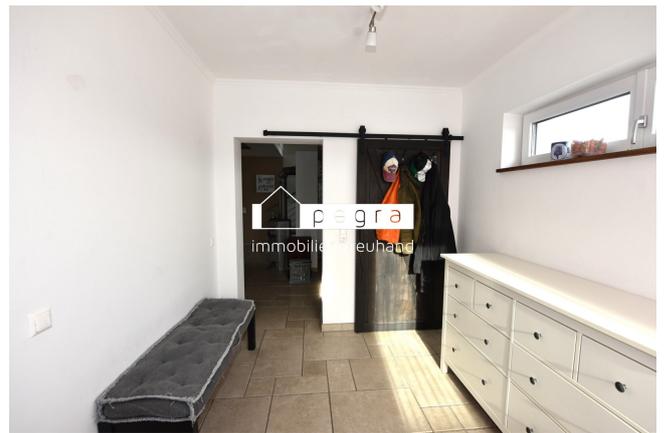
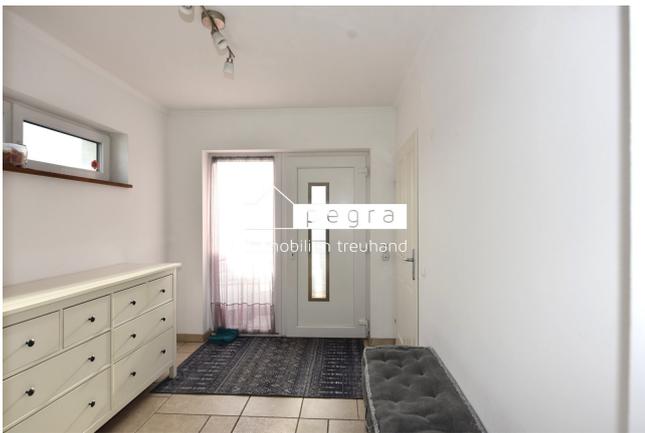


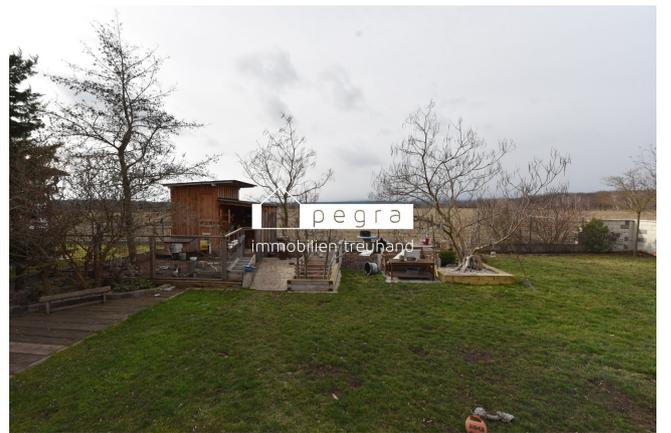
Petra Hasibar

pegra immobilien treuhand gmbh
Palffygassee 33



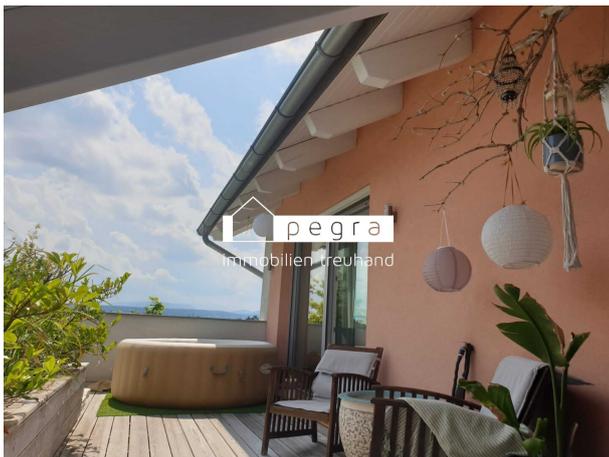




















LEGENDE:

WANDKONSTRUKTIONEN

Tragende Aussenwände
U-Wert = 0,19W/m²K

16,0 cm WWS FASSADE EPS-F
25,0 cm HLZ Porotherm
1,5 cm Innenputz

Erdberührende Wände
U-Wert = 0,30W/m²K

14,0 cm Perimeterdämmung
2,0 cm Abdichtung 2 Lag. EKV 4
30,0 cm Stahlbeton

Tragende Innenwände

1,5 cm Innenputz
25,0 cm HLZ Porotherm
1,5 cm Innenputz

Nicht tragende Innenwände

1,5 cm Innenputz
12,0 cm HLZ Porotherm
1,5 cm Innenputz

DACHKONSTRUKTIONEN

Steildach
U-Wert = 0,15W/m²K
Innenverkleidung im Bereich F30

4,0 cm Dachdeckung Bramac
5,0 cm Lattung



0,0 cm Dampfbremse
3,0 cm GKF 15mm

Decke Terrassen (D1)
U-Wert = 0,19W/m²K

4,0 cm Estrichplatten
1,0 cm Gummilager
0,5 cm Geotextil
2,0 cm Abdichtung 2 lag. EKV 4
20,0 cm EPS W20
0,0 cm Dampfbremse
5,0 cm Gef. Beton
17,0 cm Ziegeldecke
1,0 cm Innenputz

DECKENKONSTRUKTIONEN

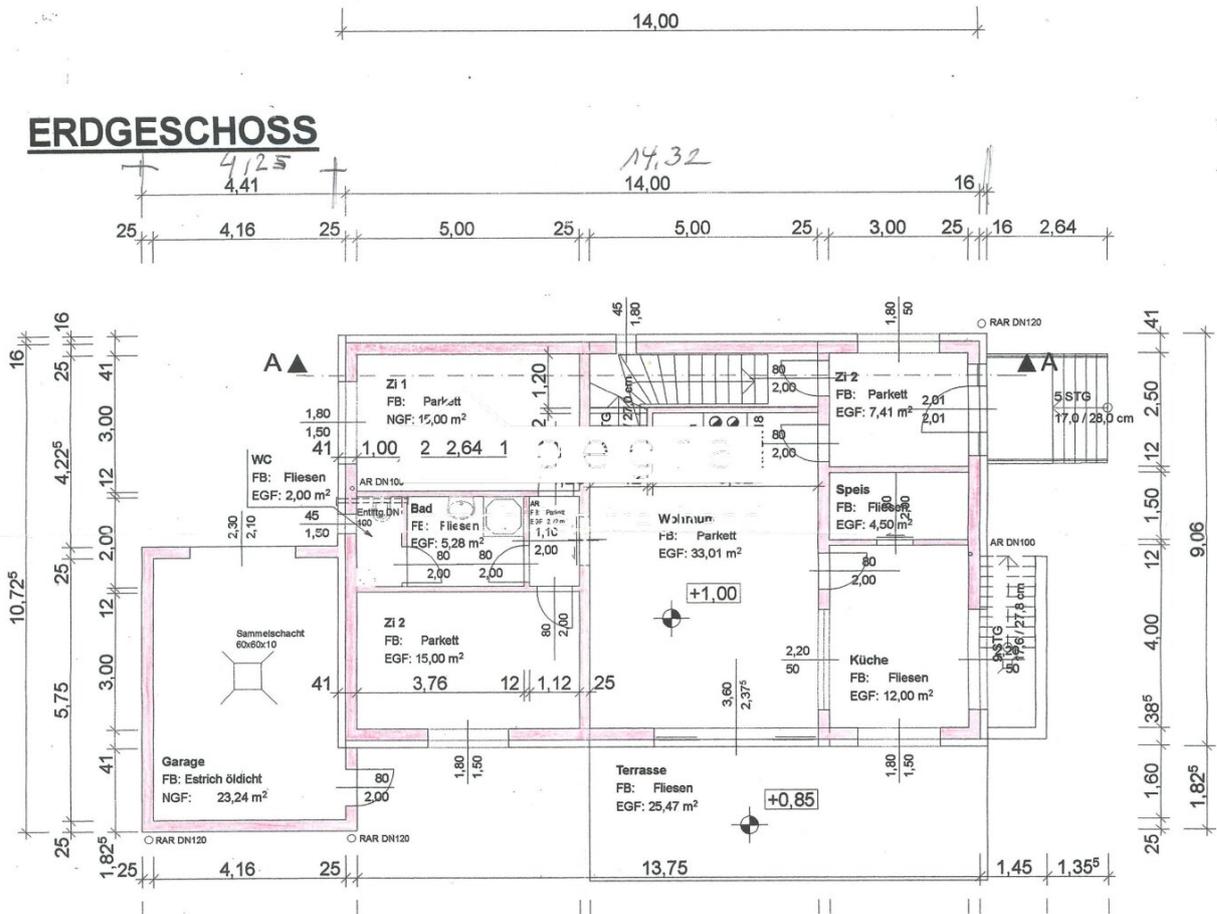
Decke ü. KG
U-Wert = 0,29W/m²K

1,5 cm Belag
7,0 cm Estrich
8,0 cm EPS-T Trittschalldämmplatten
1,5 cm Sandausgleich gebunden
21,0 cm Ziegeldecke 17+4

erdber. Decken

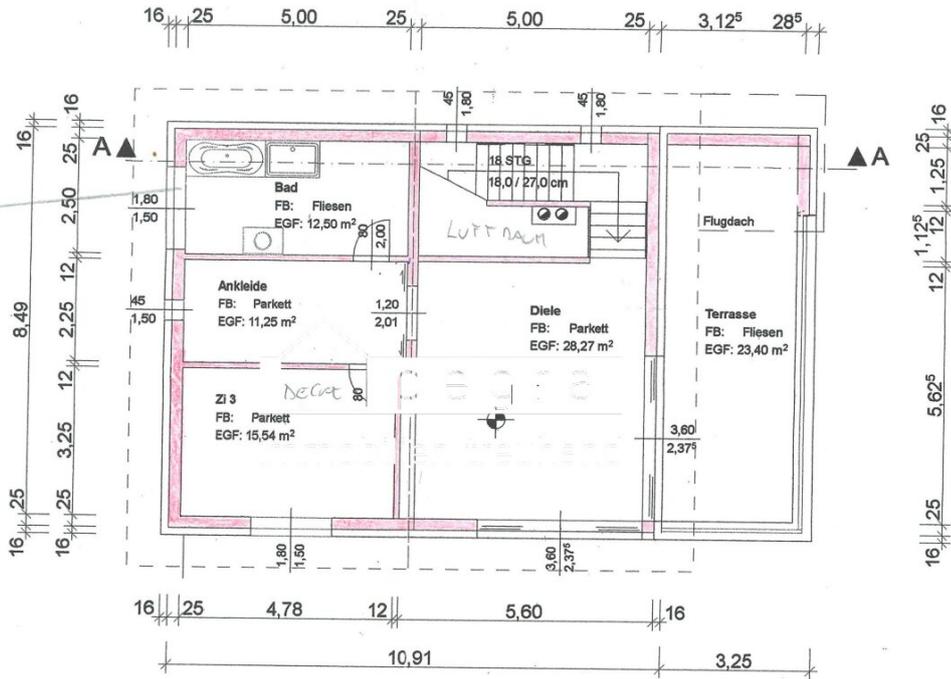
6,0 cm Estrich
6,0 cm EPS-T Trittschalldämmplatten
2,0 cm Sandausgleich gebunden
1,0 cm Abdichtung EKV 4
30,0 cm Stahlbeton

ERDGESCHOSS

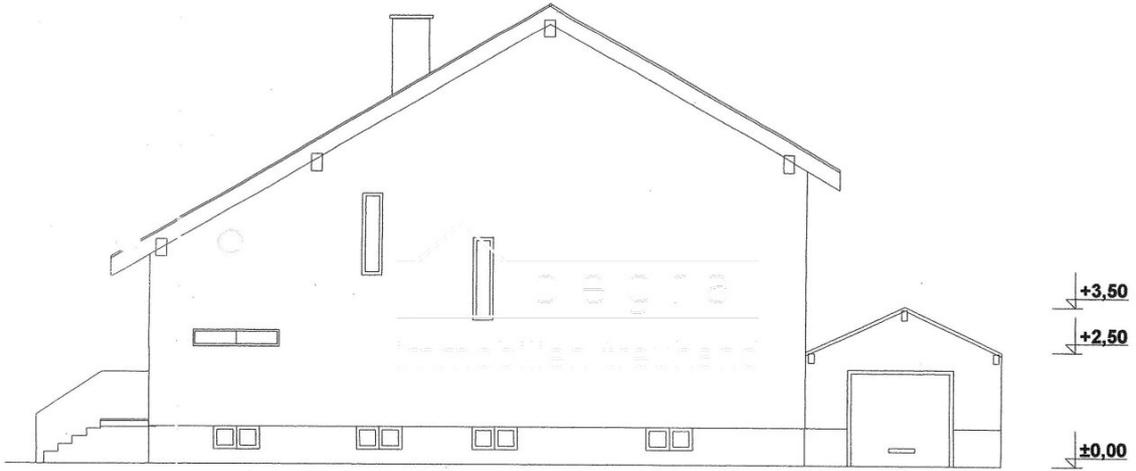


OBERGESCHOSS

Terrassentür
(Frankentür)
i.L. 140x240



NORDANSICHT



SÜD WEST ANSICHT



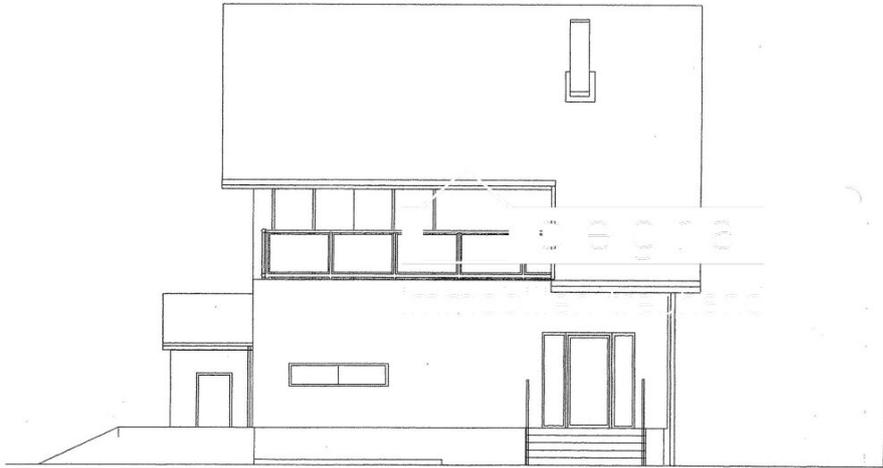
SCHNITT A-A

+10.27

SCHNITT A-A



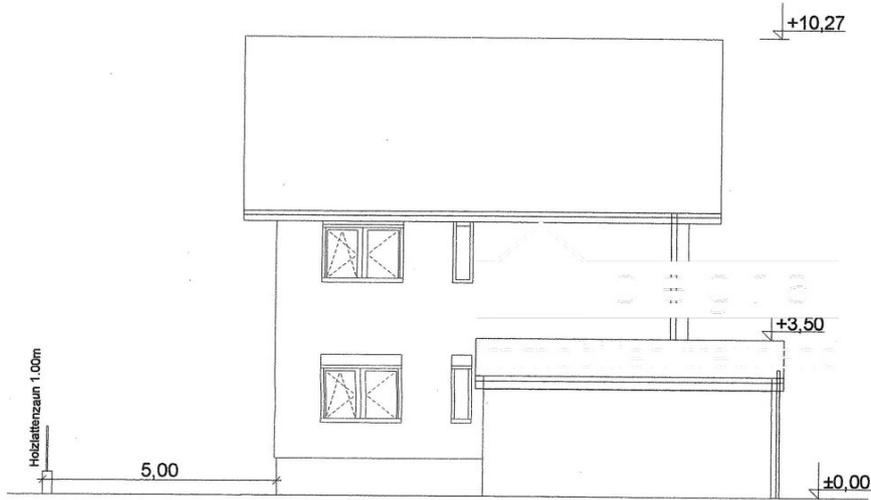
OSTANSICHT



WESTANSICHT



WESTANSICHT



Strassenseitige Einfriedung

Holzlatenzaun



Objektbeschreibung

Das 2010 fertiggestellte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung mit **Blick auf den Schneeberg** unweit der Volksschule von Schönau an der Triesting.

Ein Haus mit vielen Einzelheiten und Liebe zum Detail, **vorwiegend Erdfarben, viel Holz und Naturmaterialien** sowie mit seinem offenen Charakter fast an eine mexikanische Hazienda erinnert. Panoramafenster in den Garten ermöglichen Wohnen in einer das gesamte Jahr hindurch **lichtdurchfluteten gemütlichen Atmosphäre**.

Das Haus ist **südwestlich ausgerichtet**. Vom sonnigen Vorzimmer geht es in den **offenen verfliesen Wohnbereich samt Schwedenofen**, daneben die offene Küche mit angeschlossenem Abstellraum.

Die Küche ist modern mit allen Geräten, die Kochen zum Vergnügen machen, und **ausreichend Platz** um es sich gleich in der Küche gemütlich zu machen.

Vom als Esszimmer genutzten Bereich geht es direkt auf die 44 m² große, **33 m² überdachte Terrasse** samt Lounge und ausreichend Platz für jede Gelegenheit.

Dem offenen Essbereich angeschlossen sind **zwei Zimmer** mit pflegeleichtem Laminat und das **Badezimmer**. Es ist großzügig angelegt, verfügt über ein **Doppelwaschbecken, eine geräumige offene Dusche und ein davon abgemauertes WC**. Alle sanitären Einrichtungen sind neuwertig und im gehobenen Standard ausgeführt.

Vom Esszimmer aus führt – gleich neben dem Schwedenofen eine offene holzverkleidete Treppe in das imposante Obergeschoss und Herzstück des Hauses.

Während im Erdgeschoss rund 100 m² Wohlfühleben Lebensraum sind, stehen im Obergeschoss 60 m² Raumfläche zur Verfügung, die bis auf das Schlafzimmer, die **Badeoase, Schrankraum** und ein kleiner Flur bis zum Dachgiebel **offenes Wohnzimmer** sind.

Ein weiterer Wow-Effekt verursacht der Blick auf die als Büro genutzte **40 m² große Galerie** mit ihren mächtigen Dachbalken, das Panoramafenster mit Weitblick und die vielen in Handarbeit hergestellten Extras.

Vom Wohnzimmer aus erreicht man die holzverkleidete Balkonterrasse mit teilweiser Überdachung, sodass auch hier eine wetter- und sonnengeschützte Lounge für gemütliche Stunden sorgt.

Das Badezimmer mit Feinsteinzeug am Boden und an den Wänden, **freistehender Badewanne**, Bidet, maßgefertigtem Waschtisch mit stylischem Aufsatzwaschbecken,

großzügiger gemauerter (Regenwasser-)Dusche und **bodentiefem Tageslichtfenster mit satiniertem Glas**.

Daneben das Schlafzimmer und ein praktischer Schrankraum.

Dem noch nicht genug: Der rund **100 m2 große Keller** macht Lust auf Freizeit – Fitnessraum mit Tageslichtfenster, Werkstätte, Waschküche, Lagerräume, Heizraum und ein direkter Ausgang in den Garten lassen auch in diesem Bereich des Hauses keine Wünsche offen.

Beheizt wird das Familienidylle mit **Stückholz**, eine **Fußbodenheizung auch im Keller** (außer im Fitnessraum) und das **Warmwasser** wird **mittels Luftpumpe** erzeugt.

Alle **Fenster sind 3-fach** verglast und wie auch die Terrassentüren mit Alu-Kunststoffrahmen.

Die **Fenster der Küche und Schlafräume verfügen über Insektengitter**, alle haben **Außenrollos**, wobei die großflächigen an der Schiebetüre elektrisch angetrieben sind.

Wunderbar der Garten, Grünflächen, Hochbeete und weitere Gemüsebete säumen den Bereich des 20 m2 großen Hühnerstalls, der auch als Gartenhütte verwendet werden kann.

Neugierig geworden?

Fertigstellung Haus: 2010

Genehmigung für Zubau einer 50 m2 großen Garage liegt vor

Bis zu 5 Pkw-Stellflächen auf Eigengrund – ausreichend vor dem Haus

Dichtbetonkeller: 100 m2 mit Fußbodenheizung (bis auf Fitnessraum)

2000 l Warmwasserspeicher-Pumpe

500 l Luftwärmepumpe

Eigener Kellerzugang von außen

EG: 100 m² – Essraum, Küche (12 Jahre alt IKEA) mit Abstellraum, Flur, Badezimmer mit WC, 2 Zimmer, Stiegenaufgang

OG: 60 m² – offenes Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Schrankraum, Badezimmer

40 m² Dachgalerie

Stückholzheizung (10-12 m³ Verbrauch / Saison)

Betriebskosten:

Strom im Jahr zwischen 6500-7000kWh € 2.409,20 auch für Warmwasser Luftwärmepumpe

Brennholz im Jahr 13m³ € 1.625,00

Abfall Restmüll doppelt im Jahr € 282,38

Wasserleitungsverband im Jahr ca. € 316,00

Abwasserverband im Jahr € 746,48

Haushaltsversicherung im Jahr € 567,10

Grundsteuer und Kanal Gem. Schönau/Tr. Im Jahr € 326,12

Der Bahnhof Leobersdorf ist 29 Minuten zu Fuß entfernt – in 6,5 min erreicht man ihn mit dem Auto. 10 Minuten in der entgegengesetzten Richtung erreicht man das Ortszentrum von Schönau an der Triesting. Im Zentrum liegt die Kirche, Feuerwehr, Heimatmuseum, Gasthäuser, Bäcker u.v.a. mehr. In 20 Minuten zu Fuß ist man aber auch Naturschutzgebiet Schönauer Teich als rund 59,45 ha großer Teil des Europaschutzgebietes Steinfeld.

Das Exposé zum Download oder noch mehr Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage.

Herzlichen Gruß

Petra Hasibar

Staatlich geprüfte und konzessionierte Immobilientreuhänderin

pegra immobilien treuhand gmbh

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <8.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap