

**DB IMMOBILIEN | Architektonisches Niedrigenergiehaus
mit Weitblick – High-End Technik & individuelles
Fertigstellungspotenzial**



Rückansicht

Objektnummer: 433

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3702 Oberrußbach
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,33 m ²
Nutzfläche:	275,22 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	4
Garten:	2.114,00 m ²
Keller:	96,89 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien



KI bearbeitet



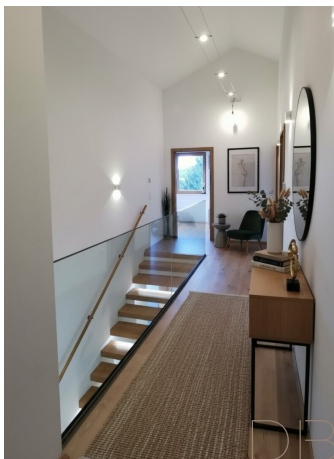






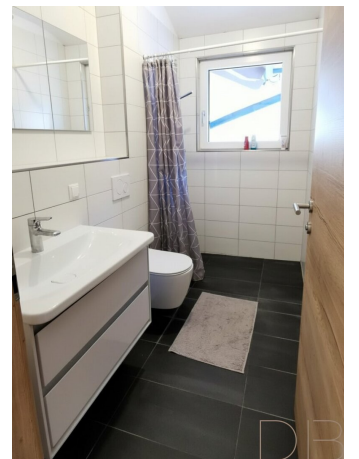
















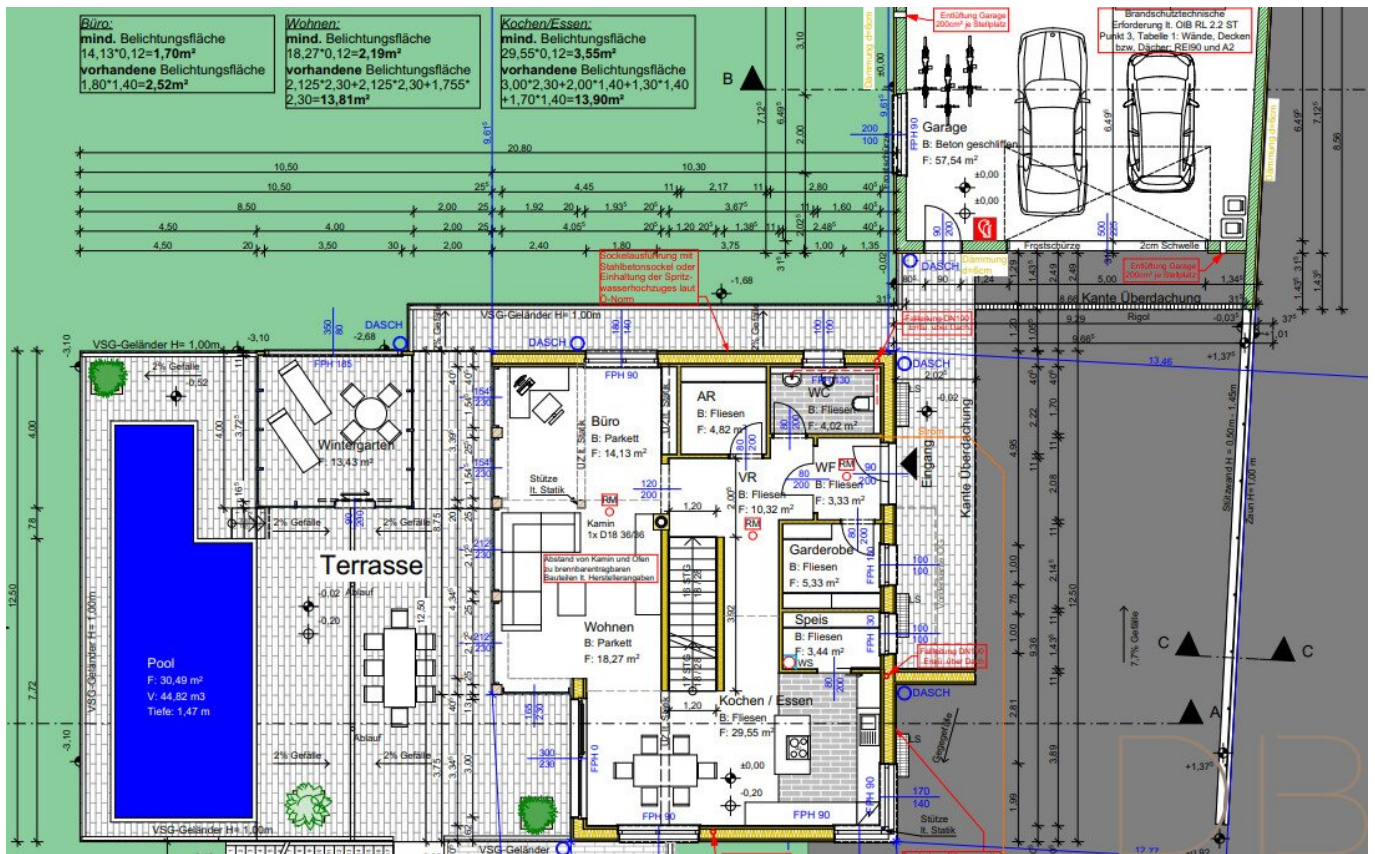
DB

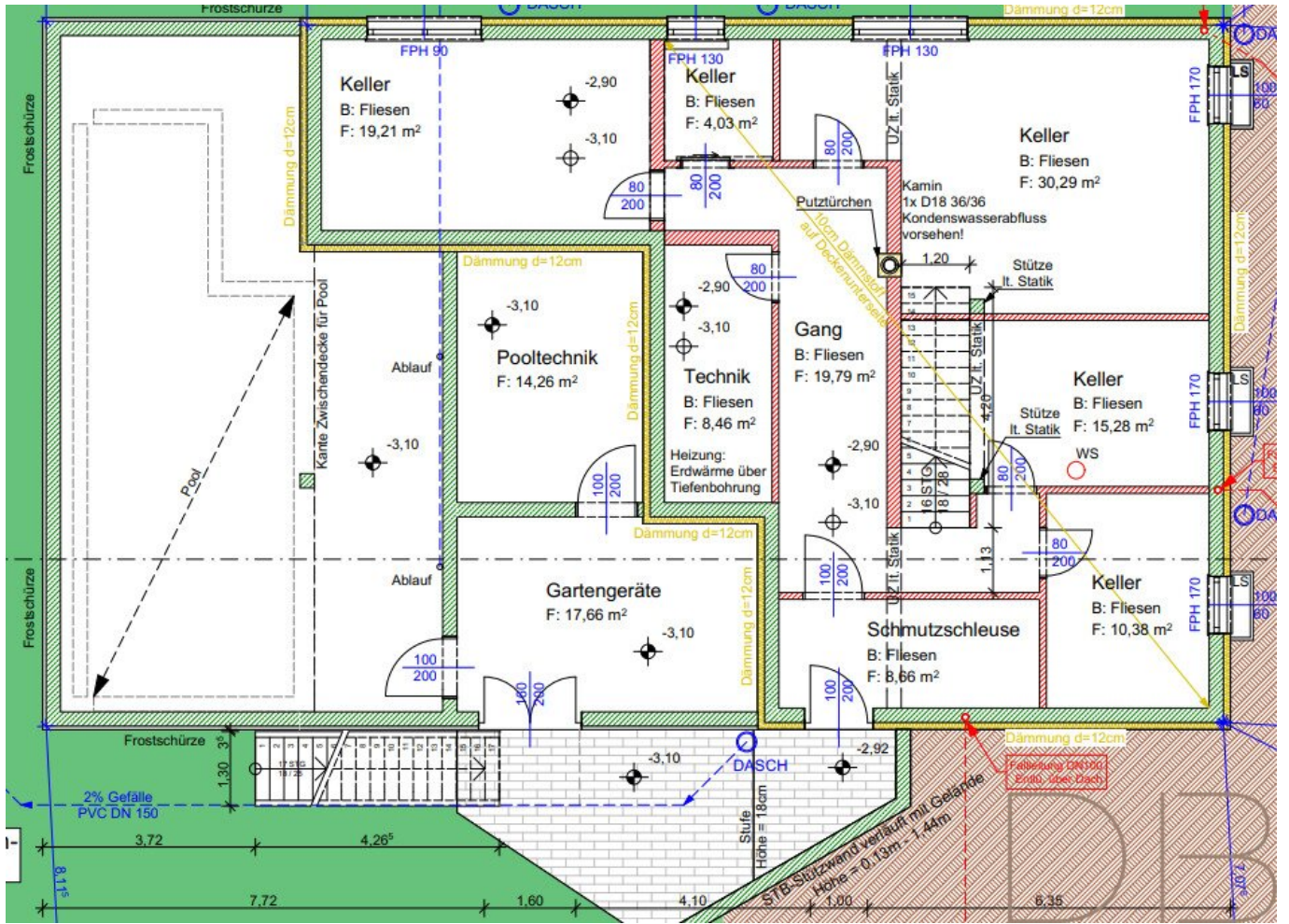


Büro:
 mind. Belichtungsfläche
 14,13*0,12=1,70m²
 vorhandene Belichtungsfläche
 1,80*1,40=2,52m²

Wohnen:
 mind. Belichtungsfläche
 18,27*0,12=2,19m²
 vorhandene Belichtungsfläche
 2,125*2,30+2,125*2,30+1,755*
 2,30=13,81m²

Kochen/Essen:
 mind. Belichtungsfläche
 29,55*0,12=3,55m²
 vorhandene Belichtungsfläche
 3,00*2,30+2,00*1,40+1,30*1,40
 +1,70*1,40=13,90m²







Objektbeschreibung

Architektonisches Niedrigenergiehaus mit Weitblick im Weinviertel – High-End Technik & individuelles Fertigstellungspotenzial

In einer ruhigen Sackgasse, in erhöhter Lage von Oberrußbach im idyllischen Weinviertel gelangt dieses **technisch hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus** auf einem großzügigen **Grundstück von 2.705 m²** zum Verkauf.

Die Immobilie überzeugt durch ihre **moderne Architektur**, eine tolle Raumaufteilung sowie eine **außergewöhnlich umfangreiche Haustechnik** (KNX-System, Photovoltaik, Erdwärme). Besonders hervorzuheben ist der **beeindruckende Außenbereich** mit **großzügiger Terrasse, Wintergarten und exklusivem Infinity-Edelstahlpool** – kombiniert mit einem **traumhaften, unverbaubaren Weitblick** über die umliegende Landschaft.

Eckdaten:

- Grundstücksfläche: 2.705 m²
- Wohnfläche: ca. 178 m²
- Wohnkeller: ca. 100 m²
- Garage: ca. 60 m² (inkl. Starkstromanschluss für E-Mobilität)

Raumaufteilung:

- 5–6 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 4 Toiletten
- Garderobe im EG & begehbare Garderobe im OG

- Abstellraum
- Wohnkeller
- 2 separate Hauszugänge

Technik & Ausstattung:

- KNX BUS-System (Smart Home) mit zentraler Steuerung für Beleuchtung, Beschattung und Haustechnik
- Steuerung via Smartphone (Apple Home, Alexa, Google)
- Alarmanlage mit Fensterkontakten
- Hausserver und LAN-Buchsen in jedem Zimmer
- Raffstores mit automatischer Steuerung (Sonnen-, Wind- und Regensensor)
- Dimmbare Beleuchtung & indirekte Lichtkonzepte
- Wasseraufbereitung & Entkalkungsanlage

Energie & Nachhaltigkeit:

- Erdwärme (Heizen & Kühlen)
- Photovoltaikanlage (ca. 13 kW)

- Hochwertige Energieeffizienz

Küche & Wohnen:

- Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- Dampfgarer, zusätzlicher Backofen mit Mikrowellenfunktion
- Induktionskochfeld mit leistungsstarkem, außenliegendem Motor
- Speis / Vorratsraum
- Großzügiger Panoramakamin für eine angenehme Wohnatmosphäre

Außenbereich:

- Terrasse ca. 84 m²
- Wintergarten ca. 13 m²
- Infinity-Edelstahlpool mit Gegenstromanlage, Massagefunktion, Liegefläche, Farbwechselbeleuchtung und Vorbereitung für automatisches Dosiersystem/Heizung
- Balkon im Obergeschoss
- Großzügiger Garten mit Strom- und Wasseranschlüssen
- 10.000 Liter Zisterne für Garten und Gebrauchswasser (Toiletten werden mit Brauchwasser gespült)

- Ebenfalls LAN Kabel verlegt, somit Internet im ganzen Garten

Hinweis:

Das Haus befindet sich in einem fast fertiggestellten, jedoch nicht vollständig abgeschlossenen Zustand. Einzelne Fassadenbereiche sowie wenige Teile des Innenausbaus (u.a. ein Badezimmer im Kellergeschoss) sind noch fertigzustellen. Dies eröffnet Käufern die Möglichkeit, finale Ausführungen nach eigenen Vorstellungen und Qualitätsansprüchen zu gestalten.

Zur besseren Vorstellung wurden manche Bilder KI generiert (Original Bilder jedoch immer ebenfalls angegeben).

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein technisch ausgestattetes Haus in ruhiger Lage suchen und gleichzeitig die Möglichkeit schätzen, letzte Details individuell fertigzustellen. Ideal für alle, die Wert auf moderne Infrastruktur, Privatsphäre und einen unverbaubaren Ausblick legen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Krankenhaus <10.000m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <5.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap