

DB IMMOBILIEN | Traumhaus gesucht?



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:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien







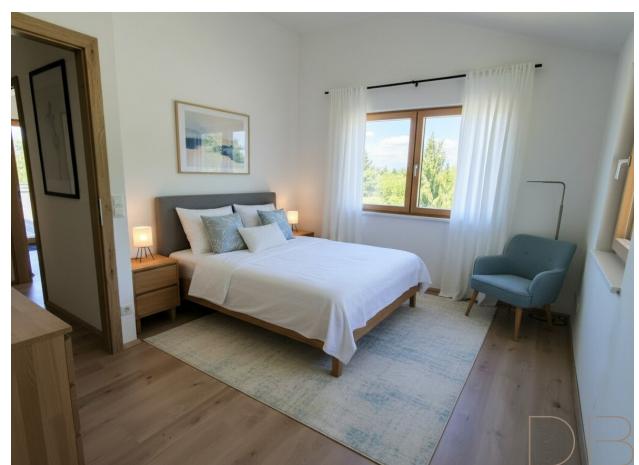




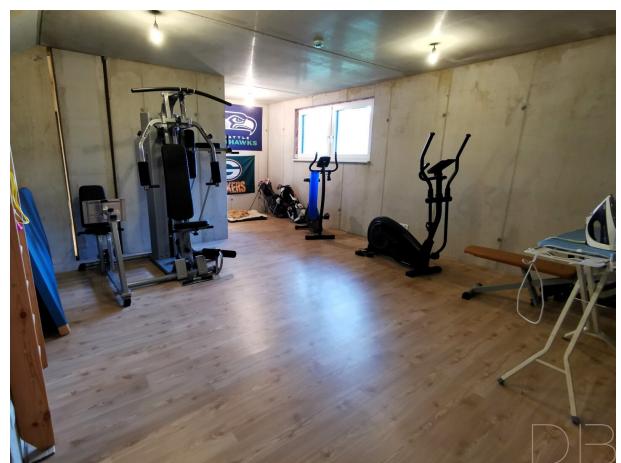


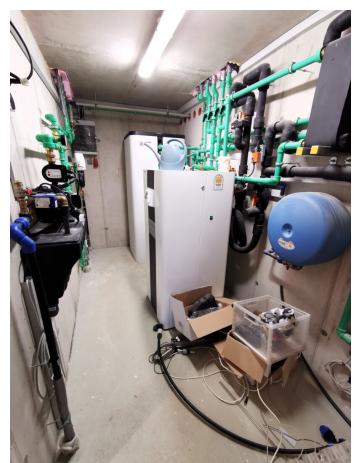


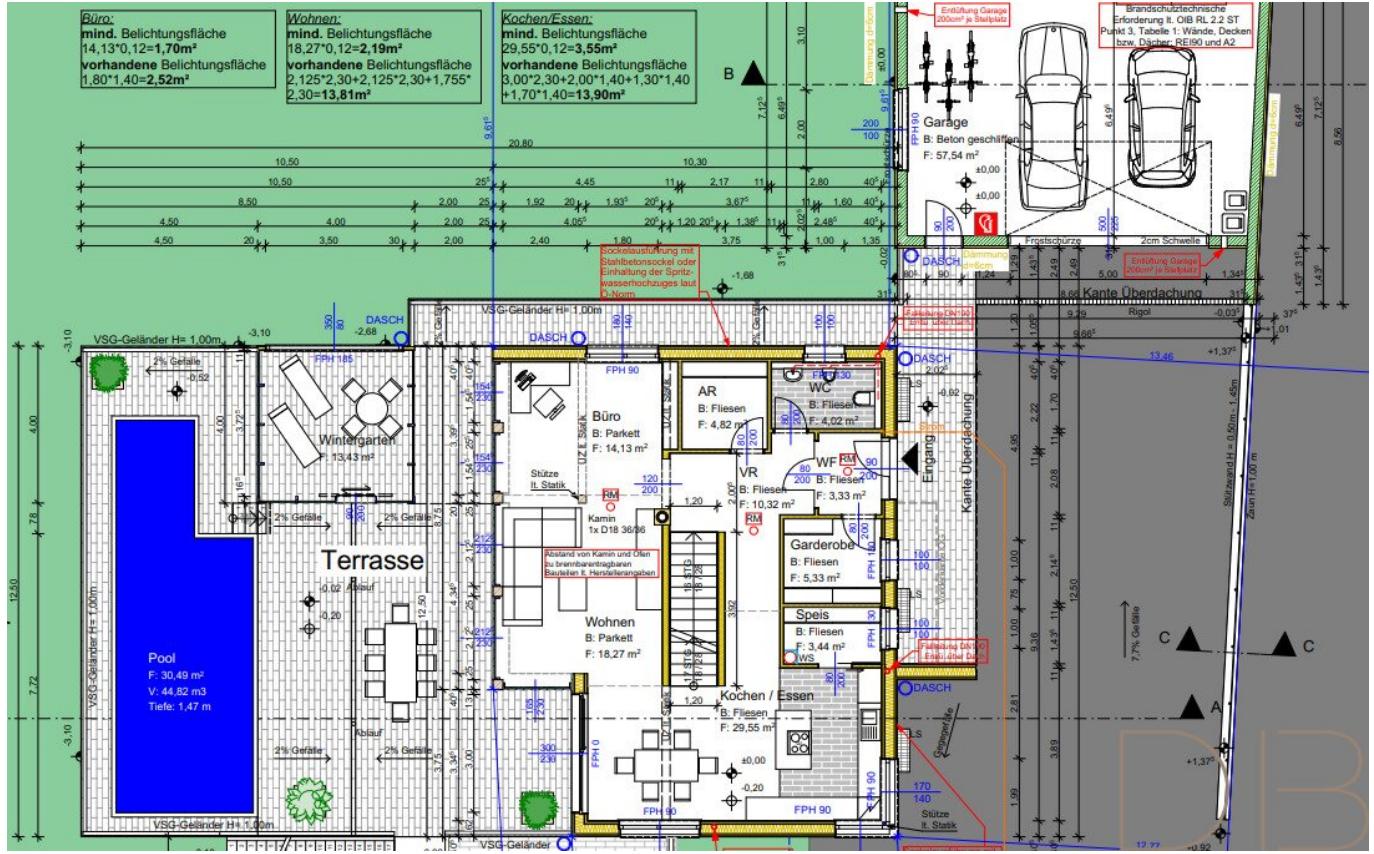


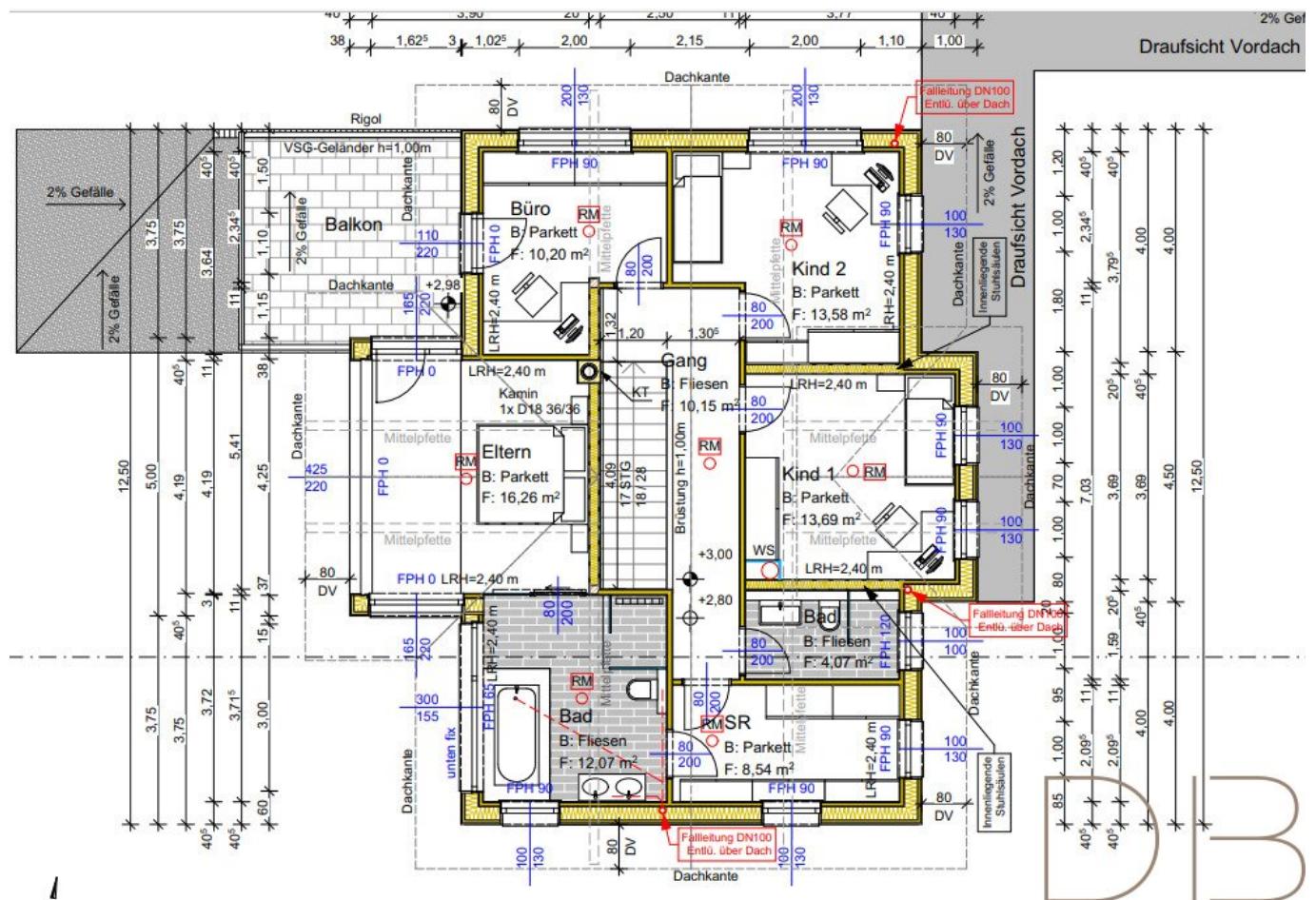


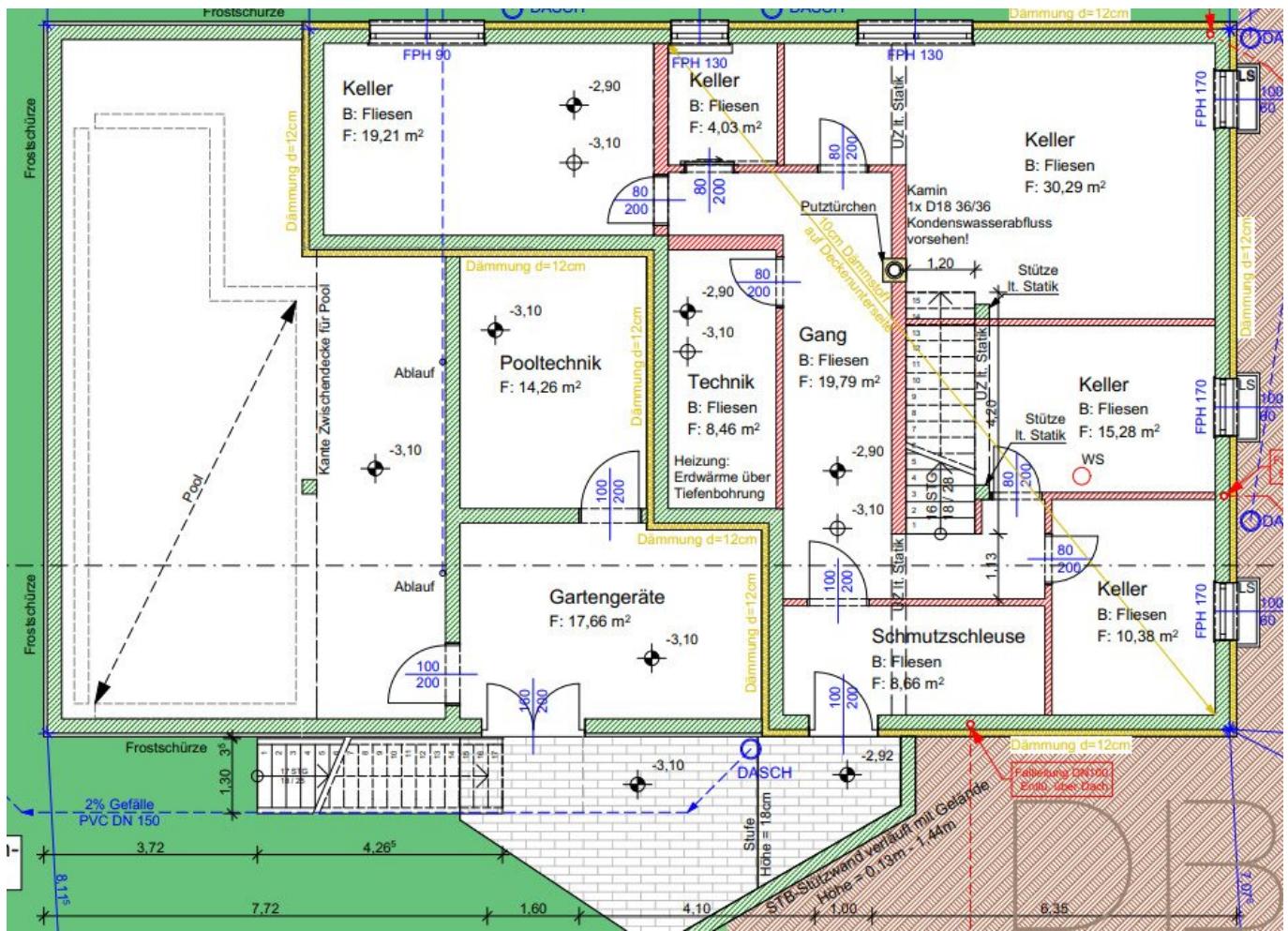




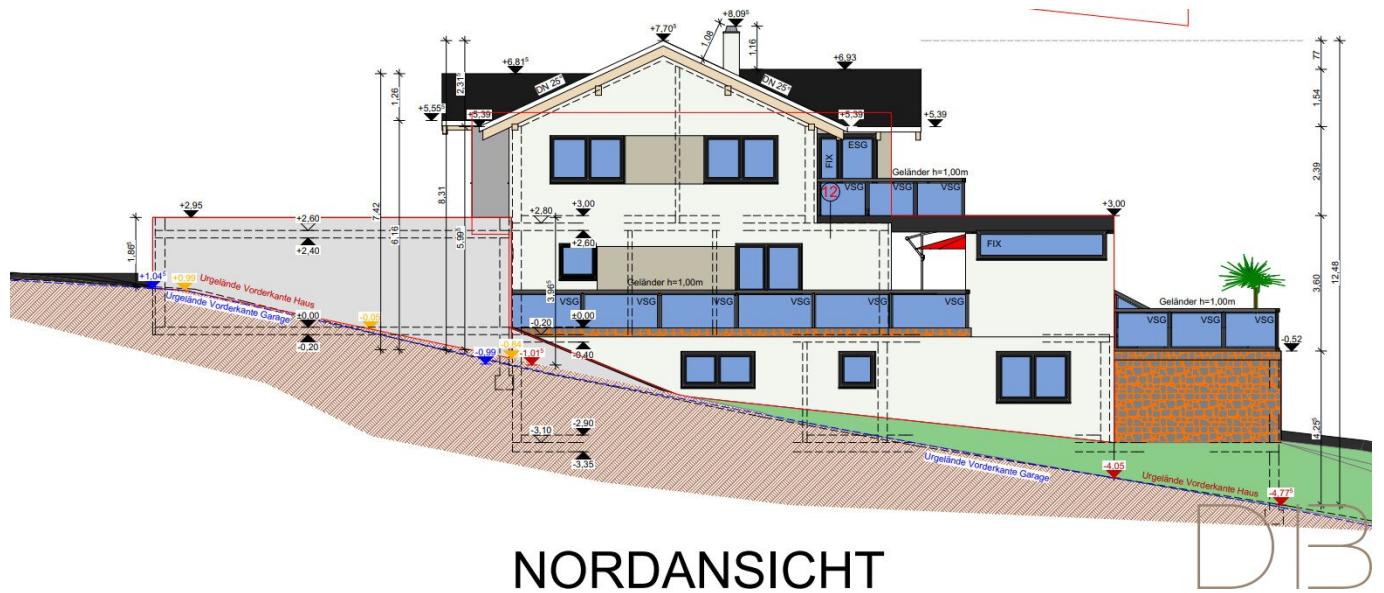












Objektbeschreibung

Niedrigenergiehaus im Weinviertel mit traumhafter Aussicht und modernster Ausstattung

Willkommen in Oberrußbach im idyllischen Weinviertel! Diese außergewöhnliche Immobilie bietet nicht nur eine malerische Lage mit atemberaubender Aussicht, sondern auch eine stabile Bauweise und modernste Technik.

Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** 2.705 m²
- **Wohnfläche:** 178,33 m²
- **Wohnkellerfläche:** ca. 100 m²
- **Garage:** ca 60 m², inkl. Starkstromanschluss für Elektroautos

Räume:

- 5-6 Zimmer
- 3 Bäder
- 4 Toiletten
- Abstellraum
- Garderobe EG
- begehbarer Garderobe OG

- 2 separate Hauszugänge
- Wohnkeller

Highlights der Ausstattung:

- **Smart Home System:**

- BUS-System (KNX)
- Steuerung über Apple Home, Alexa oder Google Assistent
- Fernzugriff und Blackout-Funktion über Wechselrichter
- Alarmanlage mit Magnetkontakte an Fenstern
- Hausserver und LAN-Buchsen in jedem Zimmer

- **Beleuchtung und Beschattung:**

- Dimmbare Beleuchtung plus indirekte LED Leiste
- Automatische Beschattung (Raffstores) mit Sonnenstandsensor, Wind- und Regenwächter

- **Energieeffizienz:**

- Geheizt und gekühlt über Erdwärme
- Photovoltaik-Anlage (13,02 kW) mit Fronius Wechselrichter

- **Küche:**

- Modernste Küchengeräte, u.a. Kompaktbackofen mit Dampfgarer, zweiter Backofen mit Mikrowelle
- Induktionsherd mit Industrieabzug (außenliegender Motor – flüsterleise)
- Speis

- **Kamin:**

- Großzügiger Panoramakamin für gemütliche Abende

Außenbereich:

- **Terrasse:**

- 84,23 m² groß (inkl Wintergarten und Pool: 114,72 m²)
- 13,43 m² großer Wintergarten
- Infinity-Edelstahlpool mit Gegenstromanlage, Massagefunktion, Liegefläche, Farbwechselbeleuchtung und Vorbereitung für automatisches Dosiersystem/Heizung

- **Balkon im OG**

- **Garten:**

- Strom- und Wasseranschlüsse im gesamten Gartenbereich
- 10.000-Liter-Zisterne für Garten- und Gebrauchswasser
- ebenfalls LAN Kabel verlegt, somit Internet im ganzen Garten

Sonstiges:

- Großzügige Garage mit Platz für mehrere Fahrzeuge und E-Ladestation
- Entkalkungsanlage & Wasserreinigungsanlage
- Das Haus ist noch nicht zur Gänze fertiggestellt. Dinge wie die Fassadenfront der Garage, die Fassade des unteren Teil der rechten Hälfte des Hauses und zB das Badezimmer im Keller.

Fazit:

Dieses Niedrigenergiehaus vereint Komfort, Nachhaltigkeit und moderne Technik in perfekter Harmonie. Genießen Sie Luxus und Lebensqualität in einer der schönsten Regionen des Weinviertels!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Anmerkung: Zur Verbesserung der Vorstellungskraft wie manche Bereich des Hauses / des Grundstückes aussehen könnten wurden einige der Fotos durch KI generierte Bilder ergänzt.

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