

Charmantes Einfamilienhaus mit vielseitigem Wohnkomfort



Objektnummer: 5344

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2721 Bad Fischau-Brunn
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	96,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

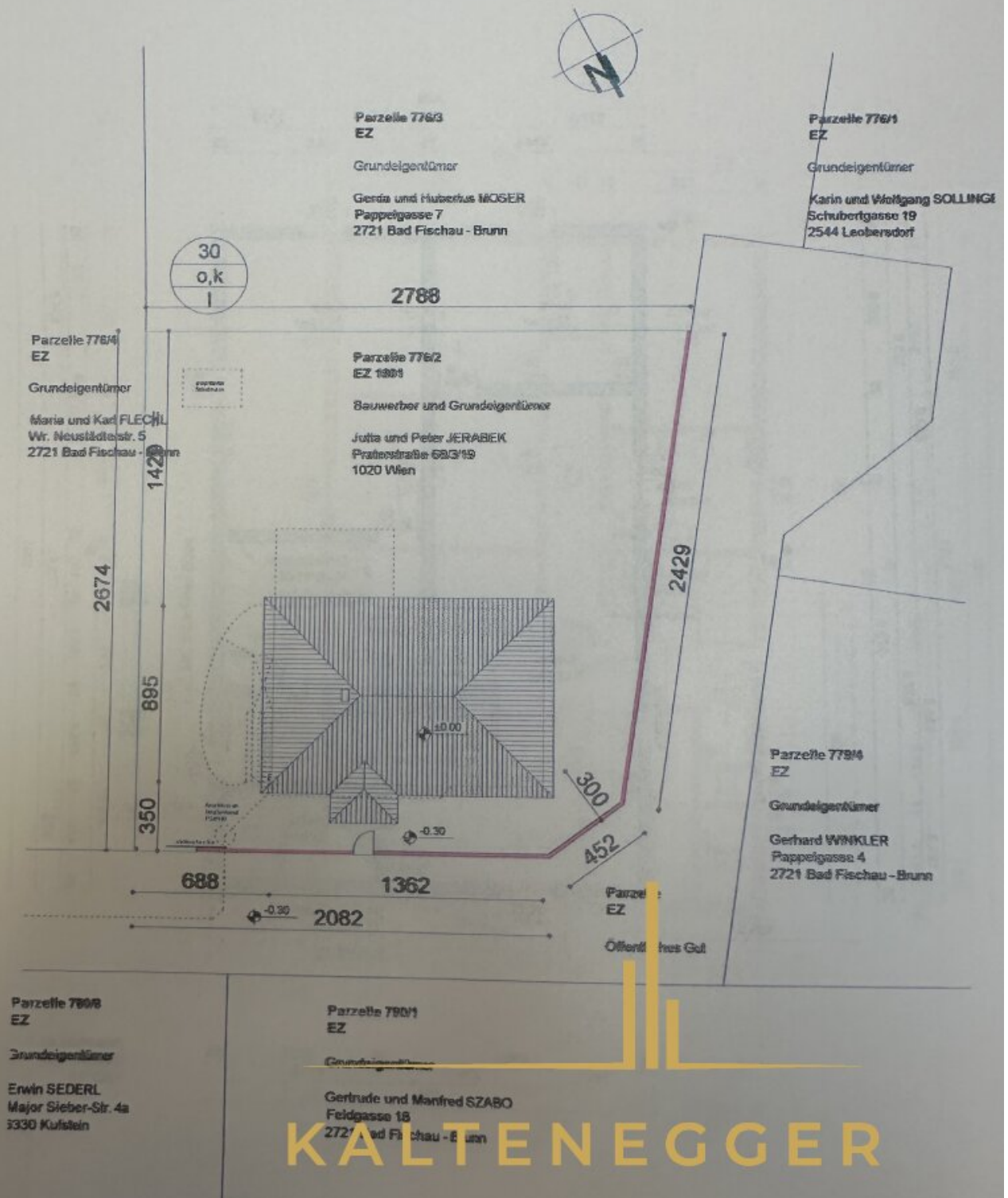
H +43 664 2327626



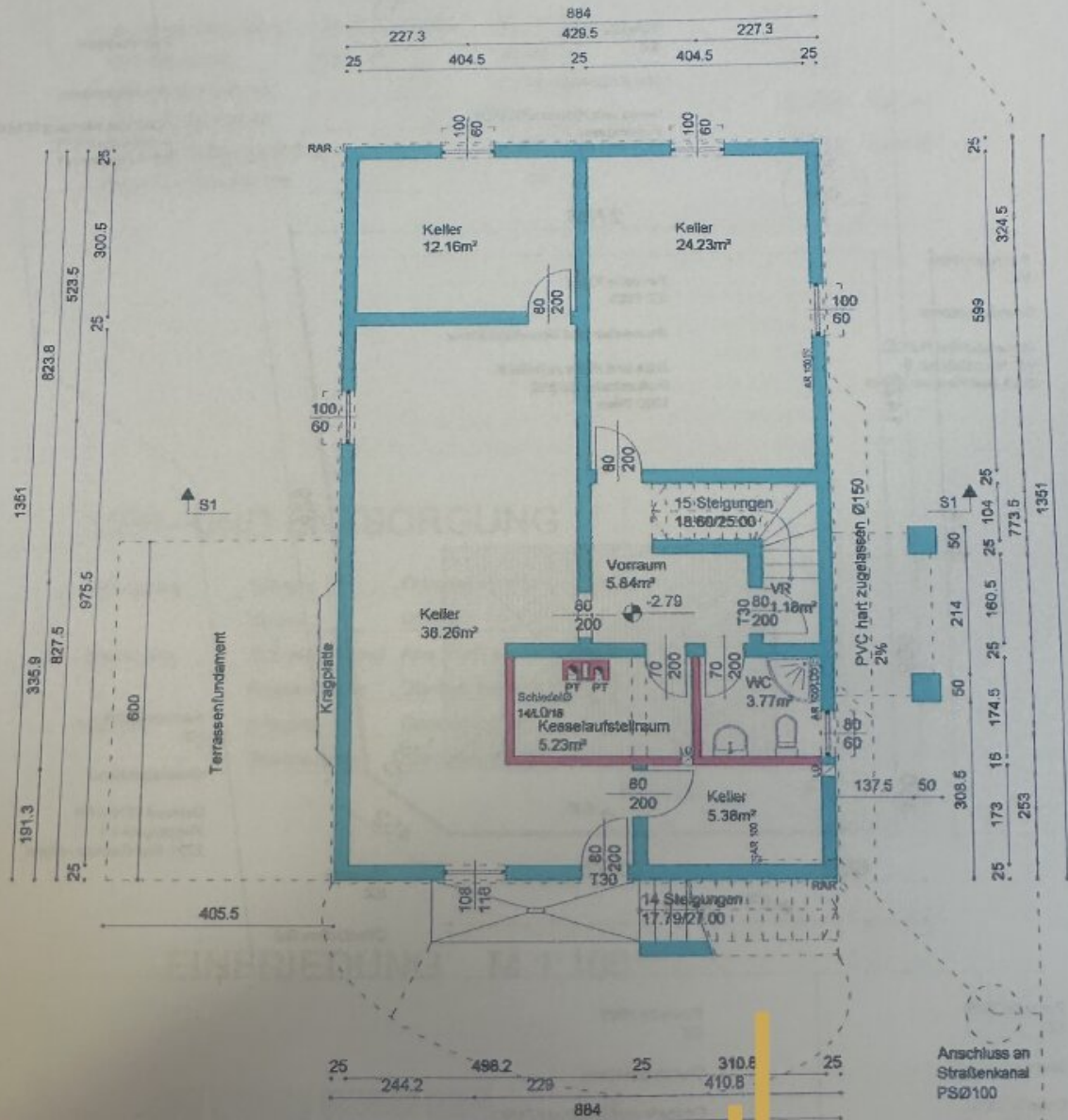




LAGEPLAN M 1:250



KALTENEgger

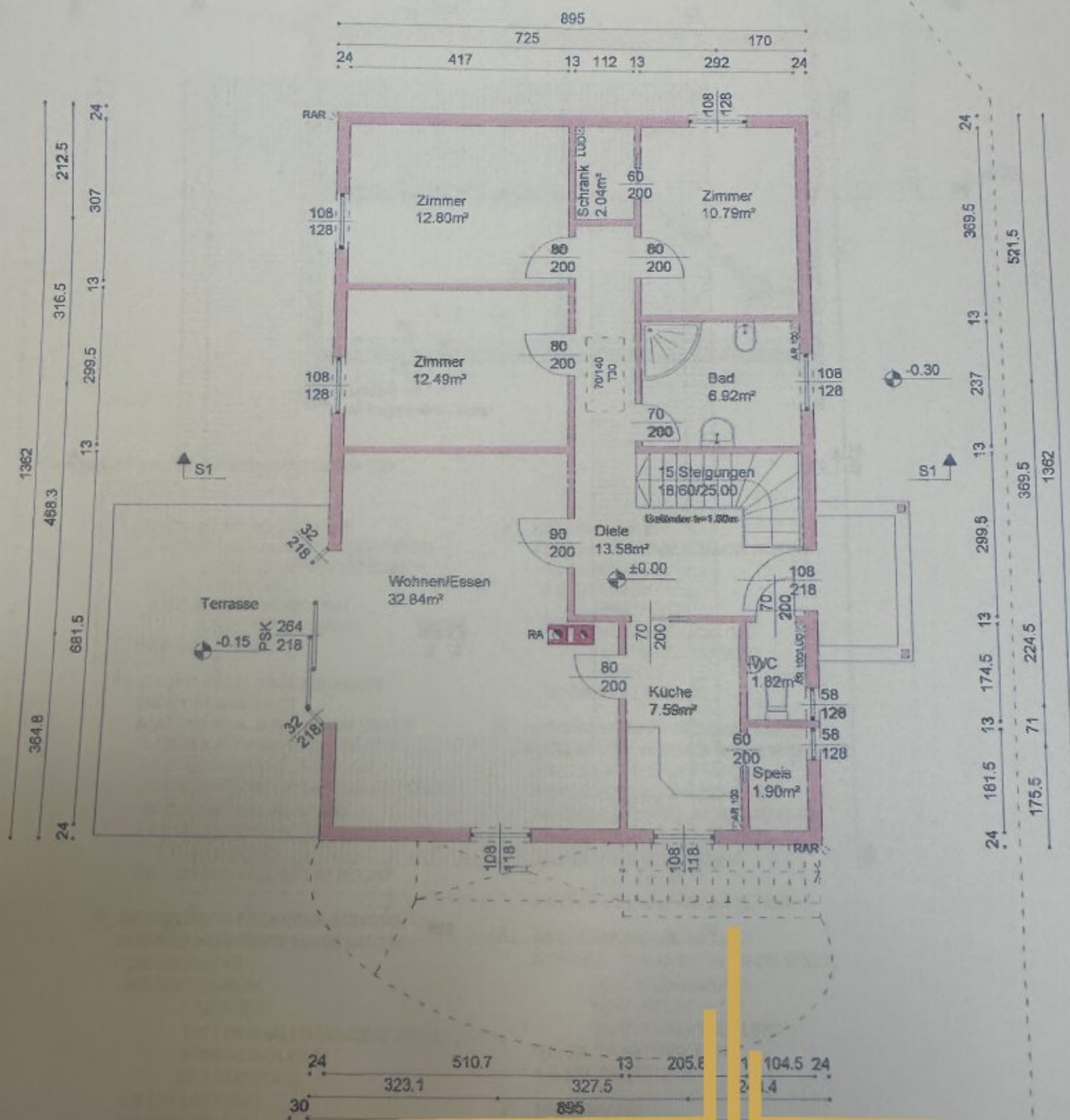


KELLERGEOSCHOSS

M 1:100

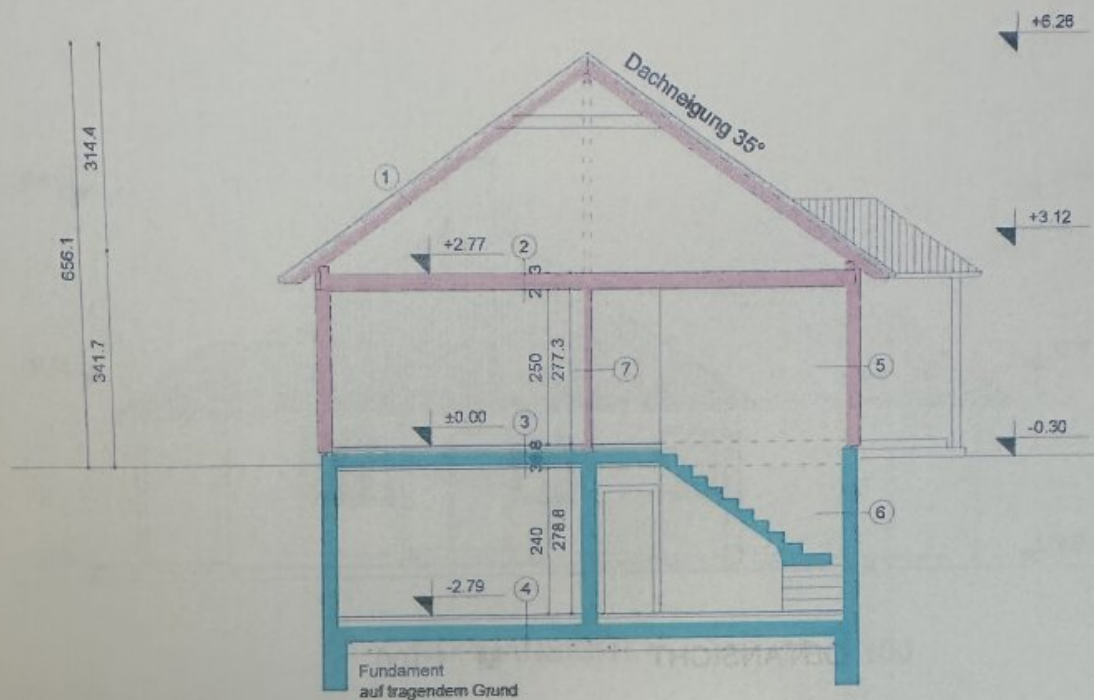
Nutzfläche 96.05m²

KALTENEGER



ERDGESCHOSS **KALTENEGER** M 1:100

Wohnnutzfläche 102.77m²



Alle Bauteile Fertigteilhaus Brandschutzklasse F30

- ① **DACH NICHT AUSGEBAUT
AUFBAU VON AUSSEN NACH INNEN**
BRAMAC ALPENDACHSTEIN
3.0 CM LATTUNG
5.0 CM KONTERLATTUNG
UNTERSPENNBAHN
18.0 CM SPARREN

- ② **DECKE ÜBER ERDGESCHOSS/
NICHT AUSGEBAUT
AUFBAU VON OBEN NACH UNTEN**
1.5 CM NATURGIPSPLATTE GKF
1.8 CM BAUSPANPLATTE V20 E1
20 CM MASSIVE HOLZKONSTRUKTION
20 CM WÄRMEDÄMMUNG
2.4 CM SPARSCHALUNG
PAE FOLIE
1.5 CM NATURGIPSPLATTE GKF

- ③ **DECKE ÜBER KELLERGESCHOSS
AUFBAU VON OBEN NACH UNTEN**
1.0 CM BELAG
5.0 CM ESTRICH
PAE FOLIE
TRITTSCHALLDÄMMUNG 30/30
SANDAUSGLEICH
BETONDECKE
5.0 CM LATTUNG
5.0 CM WÄRMEDÄMMUNG
1.5 CM NATURGIPSPLATTE GKF

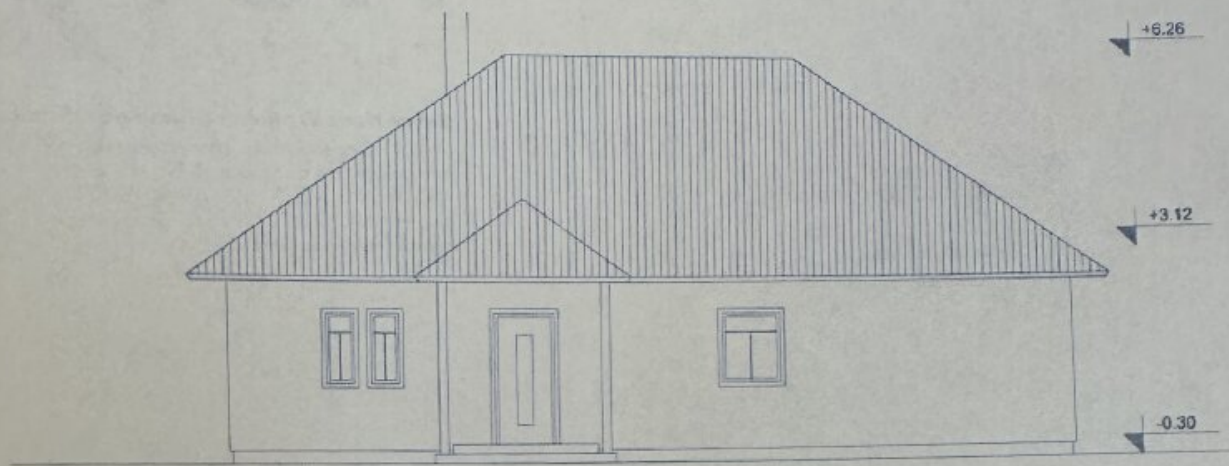
- ④ **KELLERSOHL
AUFBAU VON OBEN NACH UNTEN**
1.0 CM BELAG
5.0 CM ESTRICH
PAE FOLIE
10 CM WÄRMEDÄMMUNG
UNTERBETON B300
PAE FOLIE
20 CM ROLLIERUNG

- ⑤ **AUSSENWAND IM ERDGESCHOSS
AUFBAU VON AUSSEN NACH INNEN**
0.5 CM KUNSTSTOFFPUTZ
6.0 CM VOLLWÄRMESCHUTZ
1.6 CM BAUSPANPLATTE V100G E1
14 CM HOLZKONSTRUKTION
14 CM WÄRMEDÄMMUNG
PAE FOLIE
1.8 CM NATURGIPSPLATTE GKF

- ⑥ **AUSSENWAND IM KELLER
AUFBAU VON AUSSEN NACH INNEN**
SOCKELDÄMMUNG
BZW. ISO-SCHUTZ
VERTIKALEISOLIERUNG
25 CM STAMPFBECKEN
1.5 CM INNENPUTZ

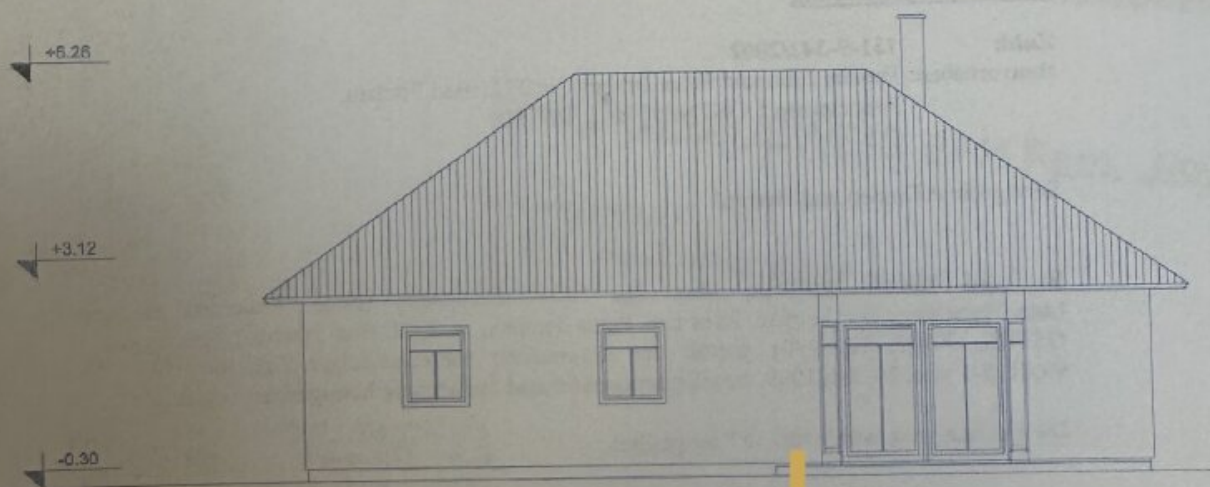
- ⑦ **INNENWAND**
1.5 CM NATURGIPSPLATTE GKF
10 CM HOLZKONSTRUKTION
6.0 CM WÄRMEDÄMMUNG
1.5 CM NATURGIPSPLATTE GKF

KALTENEgger
QUERSCHNITT M 1:100



NORDANSICHT

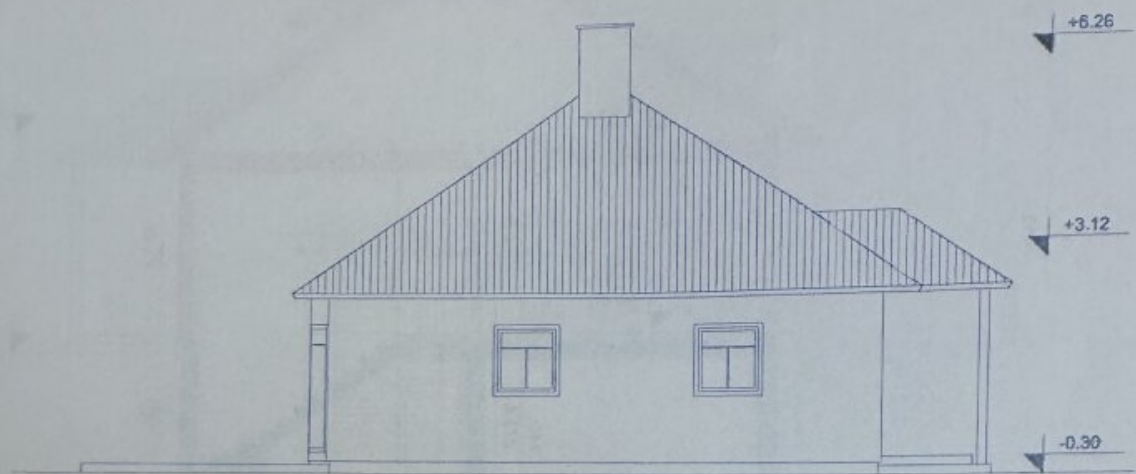
M 1:100



SÜDANSICHT

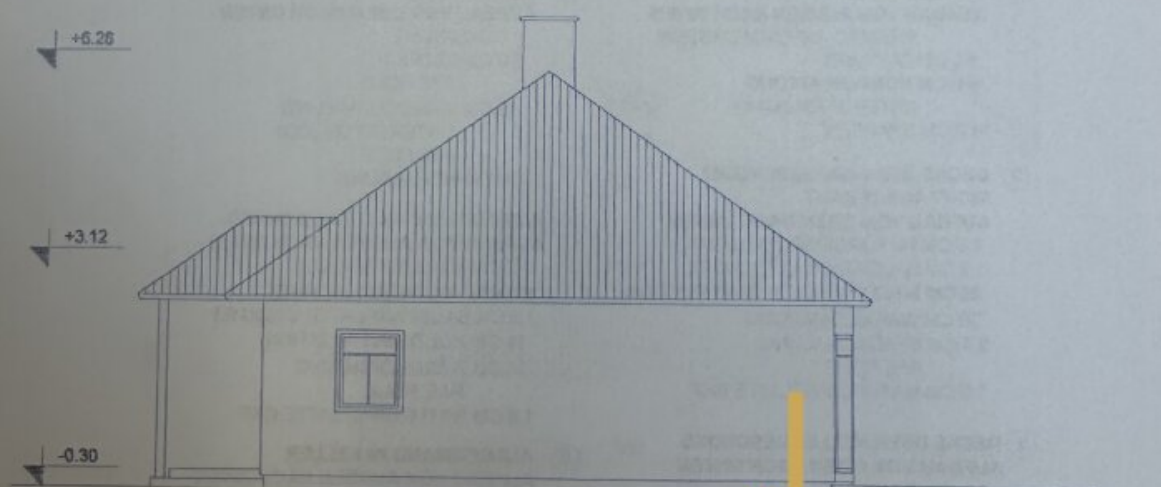
M 1:100

KALTENEGER



OSTANSICHT

M 1:100



WESTANSICHT

M 1:100

KALTENEGER

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus, erbaut zwischen 2002 und 2003, verbindet solides Wohngefühl mit warmem, einladendem Charakter.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und die angenehme Atmosphäre, die man bereits beim Betreten spürt. Das Herzstück bildet das Erdgeschoss mit seinen freundlich gestalteten Zimmern, die zum Verweilen und Zusammensein einladen. Ein Kaminanschluss im Wohnzimmer kann für besondere Wohlfühlmomente an kühleren Tagen sorgen.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Kellergeschoss, das mehr ist als nur Stauraum: Teilweise als Wohnbereich nutzbar, bietet es flexible Möglichkeiten – ob als Hobbyraum, Gästezimmer oder gemütliches Homeoffice. Durch eigene Sanitäreinrichtungen und wohnliche Ausstattung wird hier zusätzlicher Lebensraum geschaffen.

Ein begehbare Dachboden bietet weitere praktische Erweiterungsmöglichkeiten, während der Außenbereich viel Potenzial für Gartenliebhaber oder Erholungssuchende bereithält.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Gebäude – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Wachsen. Die Bauweise ist solide und zeitgemäß.