

**8380 Jennersdorf// Außergewöhnliches Naturjuwel im
Naturpark Raab / Dreiländereck!**



Objektnummer: 202500000008

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberhenndorf
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8380 Jennersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	2.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

86.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Gerald Jahn

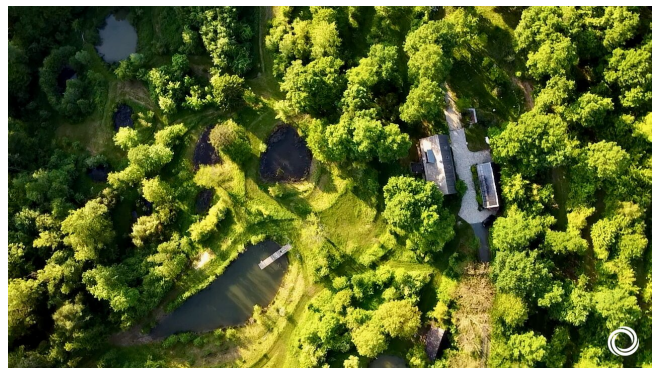
Sattmann Immobilien
Währinger Straße 163/10
1180 Wien

H +43 650 727 61 37

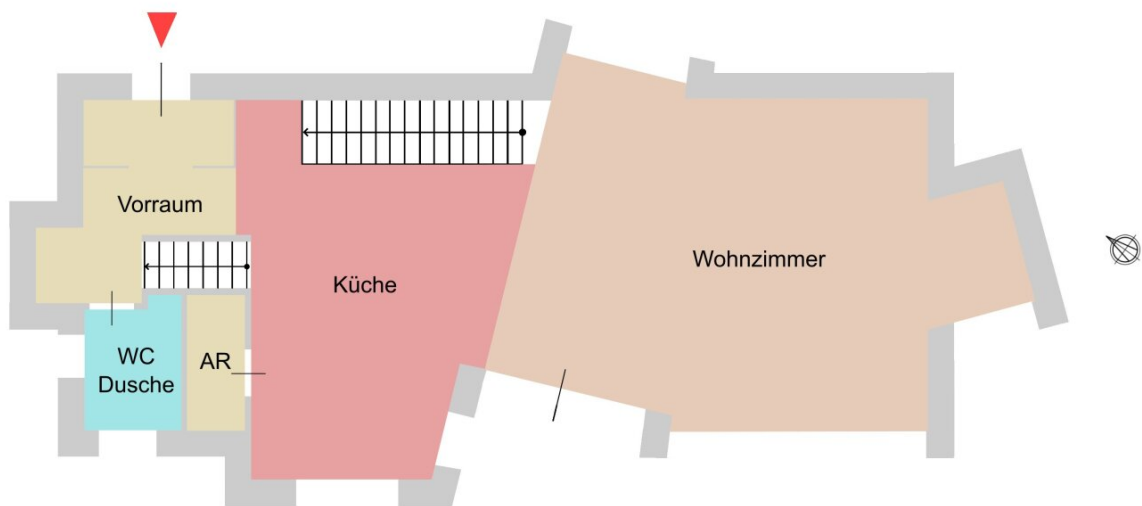
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



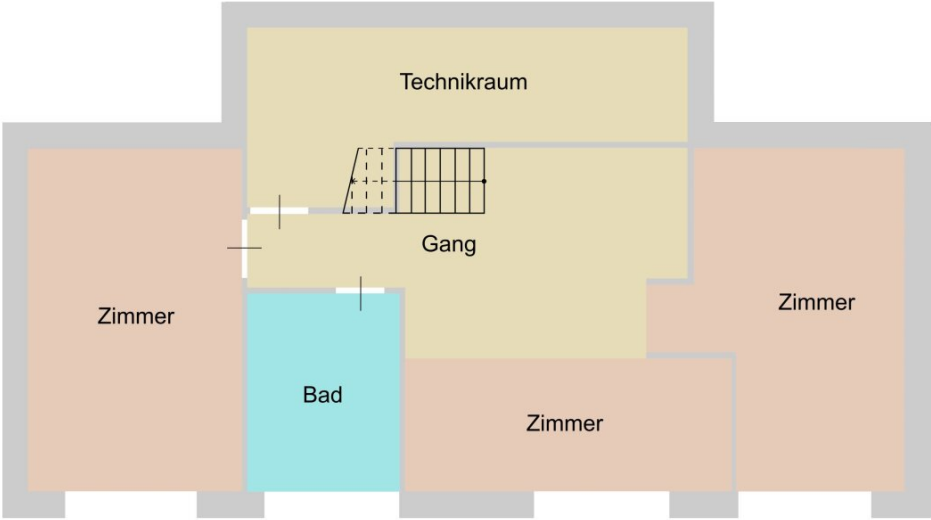




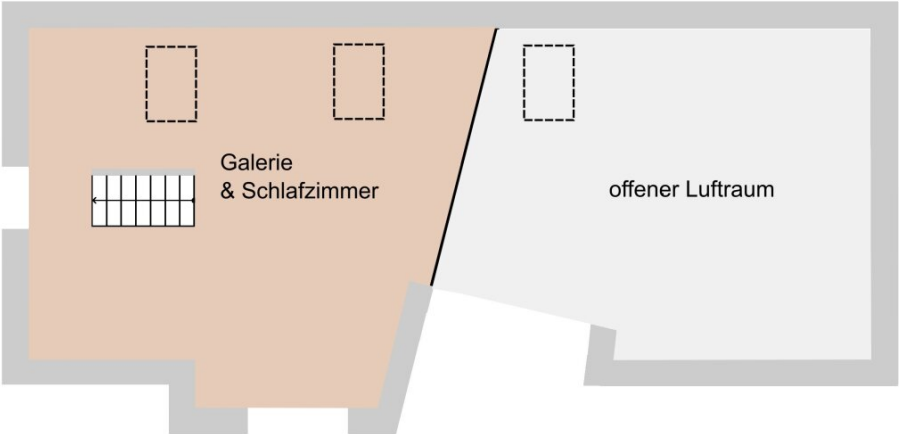
Erdgeschoss



Untergeschoss



Dachgeschoss



Objektbeschreibung

In der beeindruckenden Naturlandschaft des Naturparks Raab und der vielfältigen Landschaft der Region des Südburgenlandes mit malerischen Flusslandschaften, dichten Wäldern und sanften Hügeln in einer harmonischen Verbindung von Natur, Kultur und Gemeinschaft, findet sich, nicht einsehbar, eingebettet in eine arrondierte Fläche von 7 Hektar gezähmter wilder Natur, ein mit viel Fingerspitzengefühl für die Feinheit der Natur und den inspirierenden Lebensraum entstandenes Anwesen in Form eines energieautarken, den natürlichen Geländeverlauf nutzenden und nach Sonnenlauf und Landschaftsblicken ausgerichteten Einfamilien-Holzhauses samt Nebengebäude (Architekturpreis 2018 / Anerkennung Holzbaupreis Burgenland 2016) und separatem Weinkeller in Ziegelbauweise.

Haus und Nebengebäude

- +) 190 m² Haupthaus plus 90 m² Nebengebäude
- +) Untergeschoss: 2 Schlafzimmer, offenes Kaminzimmer, Badezimmer/WC, Wirtschaftsraum, Technikraum
- +) Erdgeschoss: Vorraum, Dusche/WC, Küche, Wohnraum (Raumhöhe 7m)
- +) Obergeschoss: Galerie und Schlafzimmer
- +) Kombination aus Holzmassiv- und Riegelbau, gedämmt mit Zellulose
- +) Niedrigenergiehaus
- +) Fassaden und Dach aus Lärche, Innenverkleidung Weißtanne

- +) Nebengebäude ist hochwertiger thermisch isolierter Holzriegelbau, könnte zu einer Wohnloft ausgebaut werden
- +) die höchstmögliche Bebauung von 300 m² ist nicht ausgeschöpft, ein weiterer Bau ist grundsätzlich möglich

Ausstattung und verwendete Materialien

- +) Heizungssystem: Heizkamin für Festholz, Heizungsanlage mit Wärmetauscher, Solareinspeisung, Pufferspeicher (auch über Elektrostäbe zu heizen), Fußbodenheizung,

Einbau einer Wärmepumpe möglich (Leerverrohrung vorhanden)

+) im Nebengebäudedach integrierte PV (5KW) und Solaranlage, Solarenergieeinspeisung

+) Holzbau, Dach- und Spenglerarbeiten

+) Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär

+) Elektro

+) Fenster, Innenausbau und Möbel Tischlerarbeiten

+) Terrazzoböden Pandomo in Unter- und Erdgeschoss

+) Heizkamin

+) Kachelofen

+) Liesertaler Küchenherd

+) Petersen Ziegel für Kachelofen und Mauerwerk über gesamte Gebäudehöhe

+) Farben und Lacke von Farrow & Ball

+) 2 getrennte Wasserkreisläufe: Frischwasser und ein (von einer 16TL Regenwasserzisterne)

+) Gebrauchswasserkreis für Toiletten und Gartenbewässerung

+) Anschluss an Kanalsystem, Hebeanlage in Betonschacht

+) Beleuchtung von XAL

Grundstück

+) ca. 6 ha arrondiert um den Hausplatz plus ca. 1 ha Waldgrundstücke im Umkreis von 3km

+) Südwesthang, 296-324 m Höhenlage, ca. 2,5 ha davon Mischwald (Buchen und Eichen bis zu 100 Jahre), der Rest lichte Bewaldung mit Obst- und Wildgehölzen

+) das Grundstück wurde über die Jahre terrassiert, um es begehen und extensiv

bewirtschaften zu können

+) es wurden 2 kleine Quellen gefasst, sowie ein Schwimmteich und mehrere kleinere Tümpel und Teiche angelegt, dies dient vor allem zur Schaffung eines mildereren Microklimas und dem Entgegenwirken der immer trockener werdenden Sommer

+) Lebensraum

+) das Grundstück ist ein Naturparadies. Die Mischung aus lichter Bewaldung, Wiesen, Teichen und Tümpeln bietet vielen Tieren und Pflanzen ein Habitat.

Betriebs und Energiekosten

Stromkosten 2024/25	€ 90/Monat
Festholz aus eigenem Wald	ca. 2-5m³/pro Heizsaison
Kanal und Wasser	€ 140/Monat
Grundsteuer	ca. € 40/Jahr

Entfernung nach Wien

1h 40 m, 170 km

Kaufpreis

EUR 2,400.000,00

Nebenkostenübersicht in EUR

Kaufpreis	2.400.000,00
3,5 % Grunderwerbsteuer	84.000,00
1,1 % Eintragungsgebühr	26.400,00
1,5 % Vertragskosten (exkl. USt. u. BA) - Schätzung	36.000,00
3 % Provision (incl. 20 % Ust. in Höhe	86.400,00

von 14.400,00)

Gesamt

2.632.800,00

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.250m

Apotheke <5.750m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <3.750m

Einkaufszentrum <5.750m

Bäckerei <5.750m

Sonstige

Bank <1.750m

Geldautomat <5.750m

Post <5.750m

Polizei <4.750m

Verkehr

Bus <1.250m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <4.750m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap