

**(!) PRIVATVERKAUF - PROVISIONSFREI - Neues,
geräumiges Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger
Wohnsiedlung nahe Mistelbach (!)**



Objektnummer: 1213

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2224 Obersulz
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,50 m²
Nutzfläche:	233,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	415.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









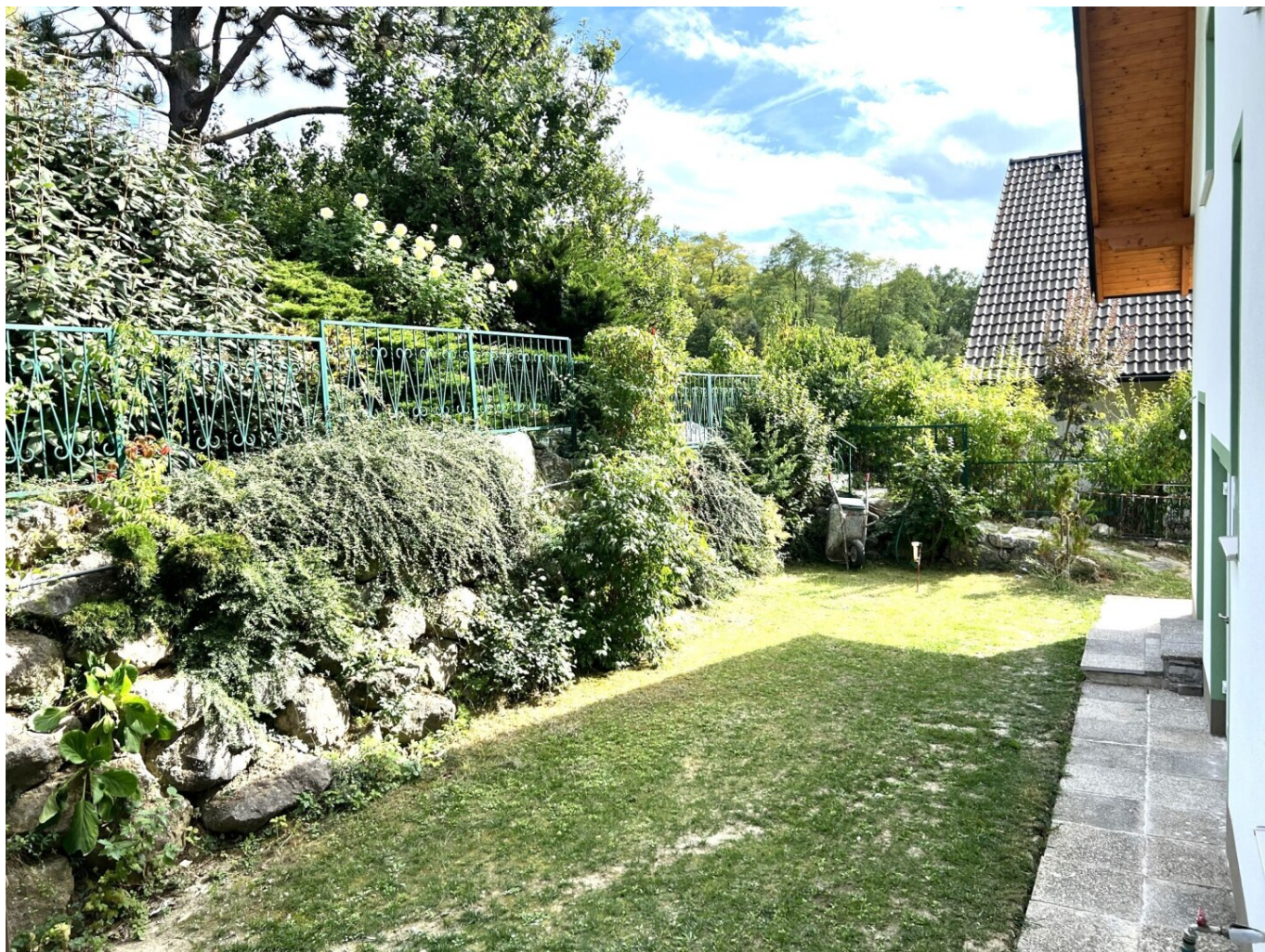














Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

XXX Lutz XXXXLutz KG Thayapark 20 2136 Laa/Thaya Fachberater: MÜLLNER LENA, E-Mail: kuechen.22@xxxlutz.at	Perspektive Verkauf 1 20.06.2025	
--	--	--

CARAT, V2025.2.0.3, #107161



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

XXX Lutz XXXLutz KG Thayapark 20 2136 Laa/Thaya Fachberater: MÜLLNER LENA, E-Mail: kuechen.22@xxxlutz.at	Perspektive Verkauf 5 20.06.2025	
---	--	--



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

XXX Lutz

XXXLutz KG
Thayapark 20
2136 Laa/Thaya
Fachberater: MÜLLNER LENA, E-Mail: kuechen.22@xxxlutz.at

Perspektive Verkauf 6

20.06.2025

CARAT, V2025.2.0.3, #107161



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

XXX Lutz

XXXLutz KG
Thayapark 20
2136 Laa/Thaya
Fachberater: MÜLLNER LENA, E-Mail: kuechen.22@xxxlutz.at

Perspektive Verkauf 4

20.06.2025

CARAT, V2025.2.0.3, #107161



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

XXXLutz

XXXLutz KG
Thayapark 20
2136 Laa/Thaya
Fachberater: MÜLLNER LENA, E-Mail: kuechen.22@xxxlutz.at

Perspektive Verkauf 2

20.06.2025

CARAT, V2025.2.0.3, #107161



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

XXXLutz

XXXLutz KG
Thayapark 20
2136 Laa/Thaya
Fachberater: MÜLLNER LENA, E-Mail: kuechen.22@xxxlutz.at

Perspektive Verkauf 3

20.06.2025

CARAT, V2025.2.0.3, #107161



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

XXXLutz

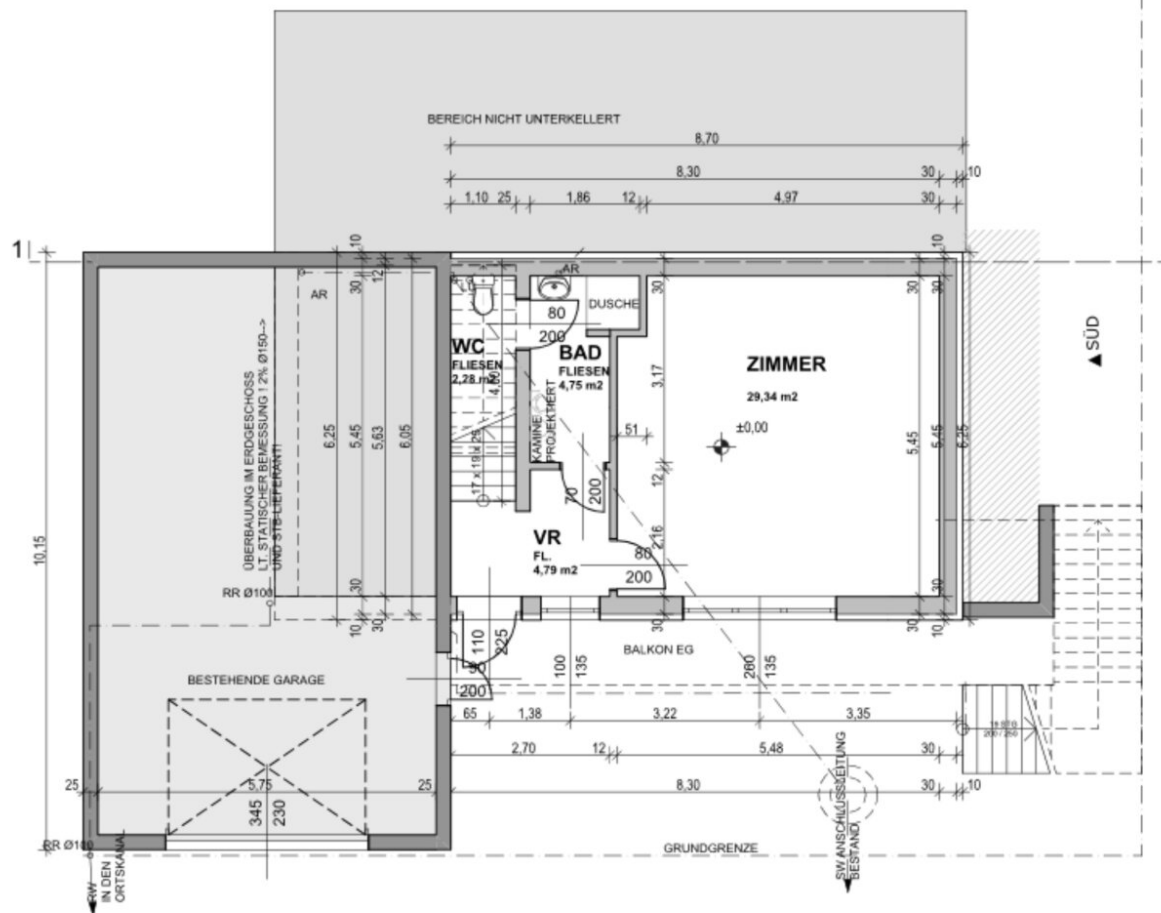
XXXLutz KG
Thayapark 20
2136 Laa/Thaya
Fachberater: MÜLLNER LENA, E-Mail: kuechen.22@xxxlutz.at

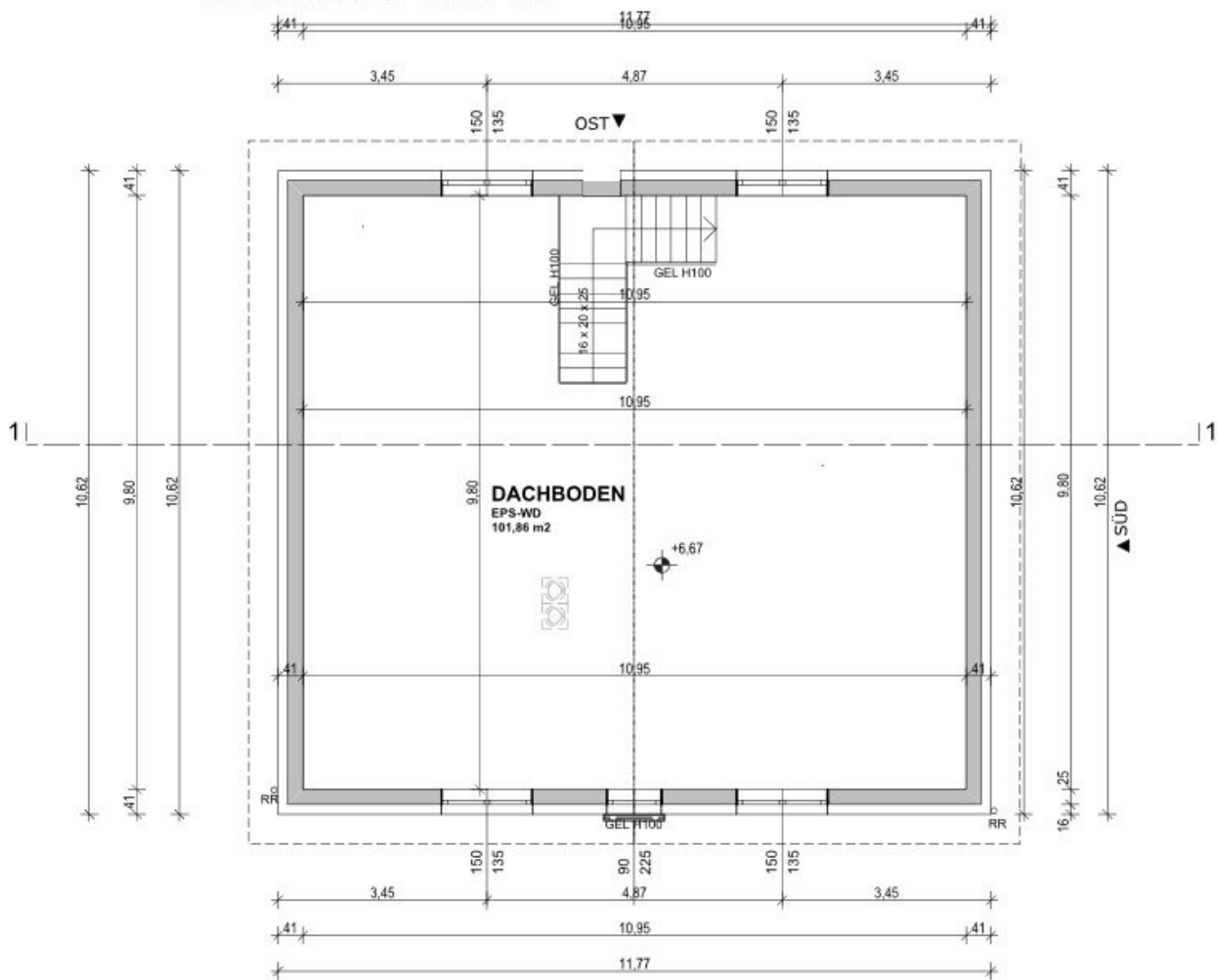
Perspektive Verkauf 7

20.06.2025

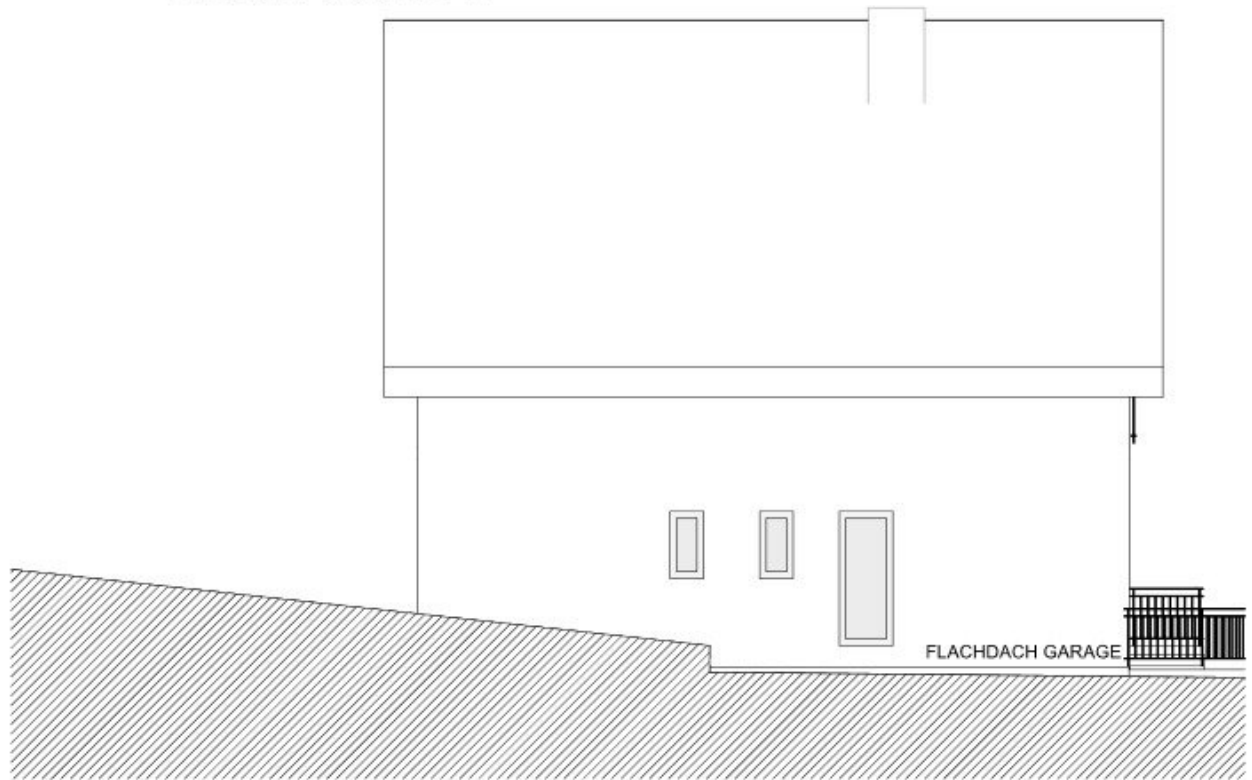
CARAT, V2025.2.0.3, #107161

OST ▼

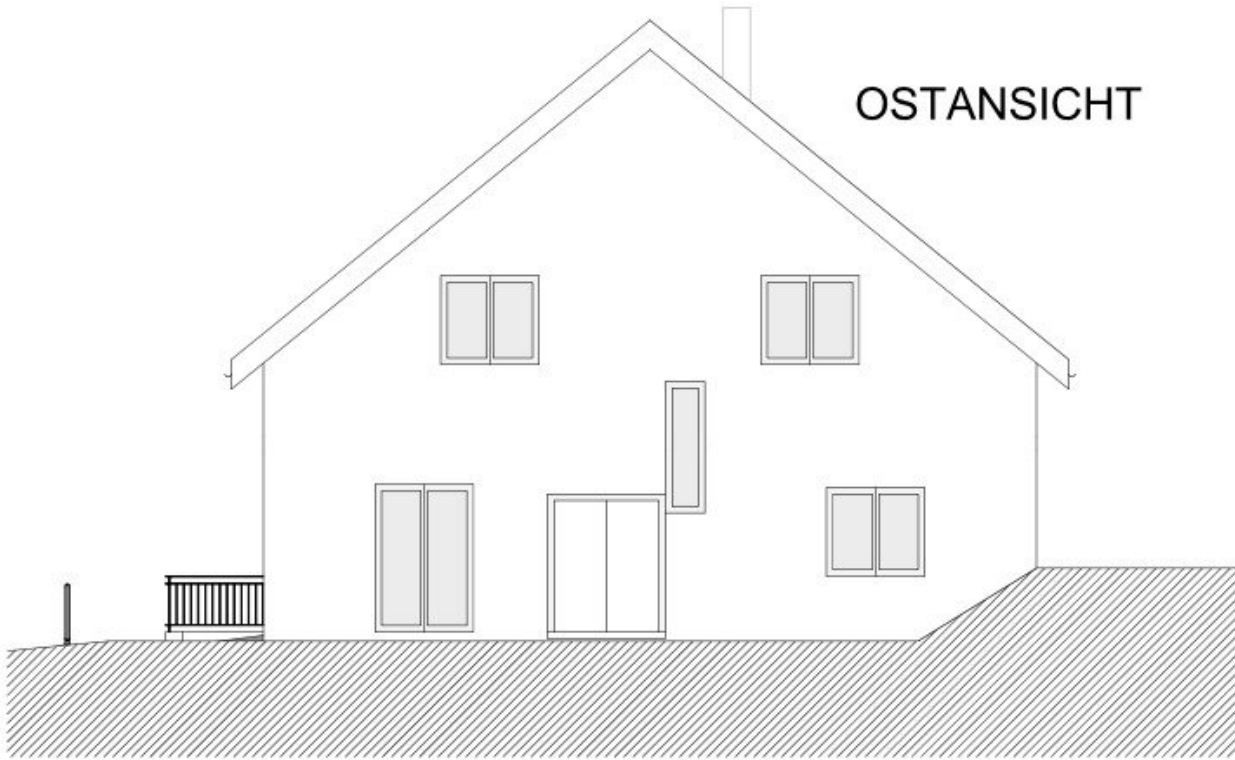




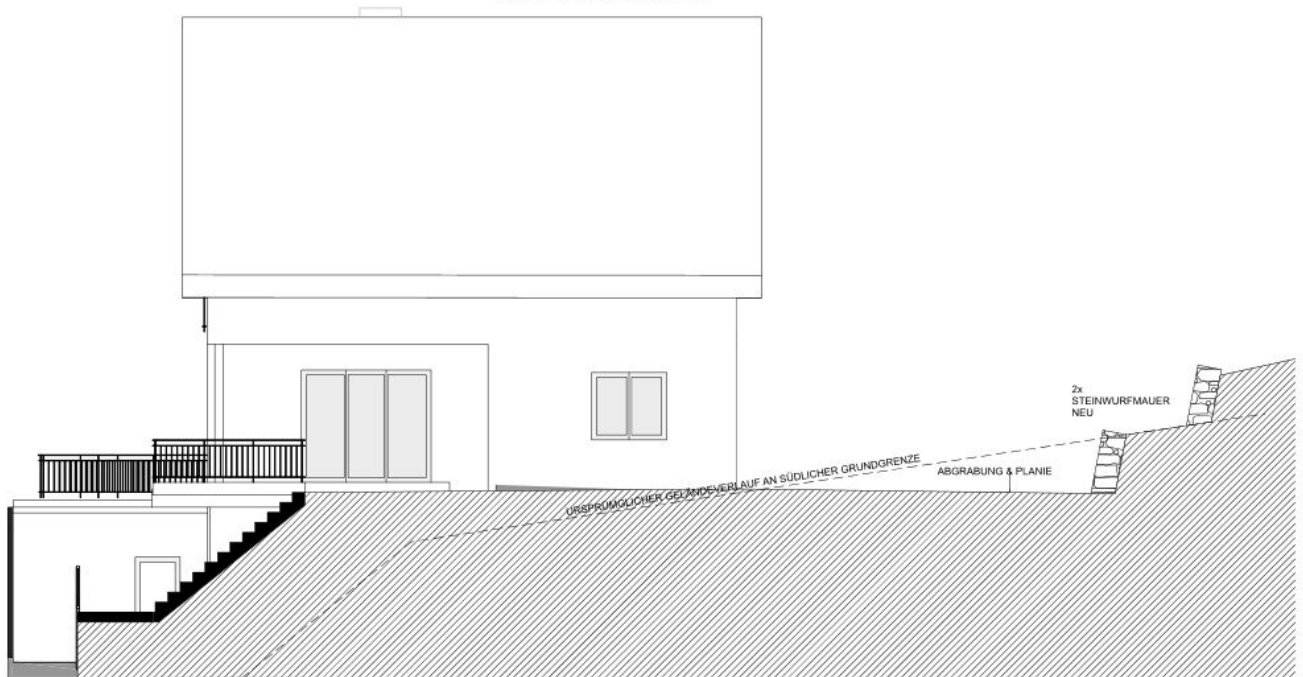
NORDANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT





Architectural cross-section drawing of a house with a gabled roof and a garage. The drawing shows the roof structure with labels: DECKUNG, LATTUNG, KONTERLATTUNG, DACHBAHN, SCHALUNG, SPARREN. The roof pitch is 39 GRAD. The roof height is +12.80. The main floor level is +6.47. The garage floor level is +2.60. The ground level is -0.10. The drawing also shows the interior structure with labels: BELAG, ESTRICH, FOLIE, DÄMMUNG, STB-DECKE. The wall thickness is 25. The drawing includes various dimensions for heights and widths.

Objektbeschreibung

Das **ansprechende Einfamilienhaus**, welches sich auch leicht zum **Zweifamilienhaus (2 Generationen-Wohnhaus)** erweitern lässt, liegt in einer **ruhigen Wohnsiedlung** in der **Nähe** von **Mistelbach**, sowie der **A5**. Die mit 30 km/h beschränkte Zufahrtsstraße in die ruhige Wohnsiedlung dient **ausschließlich** dem **Anrainerverkehr**.

Im Ort gibt es einen **Kindergarten**, eine **Volkschule**, **Nahversorgung für den täglichen Bedarf**, eine **Park & Ride Anlage für Pendler**, sowie eine **eigene Buslinie**, die bei der Siedlung an der Hauptstraße hält. Es gibt **viele Pendler aus Mistelbach und Umgebung nach Wien**, welche hier die **hohe Lebensqualität** genießen. In Mistelbach finden Sie eine **sehr gute Einkaufsinfrastruktur** vor.

Die speziell bei **Jungfamilien** sehr **beliebte Wohngegend** hat sich in den **letzten 10 Jahren äußerst positiv entwickelt**. Die **verbesserten Verkehrsanbindung** und die **guten Lebensqualität des Weinviertels**, vor allem in der Umgebung von Mistelbach und dem nördlichen Stadtrand von Wien, tragen wesentlich dazu bei.

Abgesehen von der Garage und dem Erdgeschoss wurde **das ansprechende Haus in den letzten 3 Jahren** errichtet und steht nun als **Erstbezug** zur Verfügung.

Über den **Stiegenaufgang** mit modernem **Nirosta-Handlauf** gelangt man vom Erdgeschoss in das **gut geschnittene, ansprechende Obergeschoss**.

Das **Obergeschoss** im Ausmaß von rd. **90 m²** besteht aus 3 vom Vorraum begehbare Zimmer, Bad, getrenntes WC, Abstell- und Technikraum.

Das Unter- und Obergeschoß ist mit **geschmackvollen, hochwertigen Vinylböden**, sowie **Fliesen in den Nassräumen** (Fußbodenheizung) ausgestattet.

Vom Wohnzimmer und dem zweiten Zimmer gelangen Sie komfortabel durch große Glastüren auf die Terrassen bzw. in den Garten.

Das **ansprechende Haus** bietet **131,5m² bezugsfertigen Wohnraum**, sowie **100m² Trockenausbau** im Dachgeschoss und gliedert sich wie folgt:

- **Untergeschoss 41,16m²**
- Vorraum 4,79m²
- Kleinküche 3,00m²

- Dusche 1,75m²
- WC 2,28m²
- Zimmer 29,34m²
- Stiegenaufgang ins Obergeschoss
- **Garage 60m²**
- **Obergeschoss 90,42m²**
- Vorraum 8,16m²
- Badezimmer 7,32m²
- WC 1,50m²
- Abstellraum 1,81m²
- Zimmer (Schlafzimmer) 11,69m²
- Zimmer (Kinderzimmer) 20,23m²
- Wohn-/Esszimmer mit Installationen für offene Wohnküche 34,86m²
- Technikraum 4,85m² (unter der Stiege ins Dachgeschoss)

- Terrasse(n) 65,85m²

- **Dachgeschoss**

- Dachboden (Trockenausbau) zum Innenausbau mit allen Anschlüssen und Internormfenstern vorbereitet ca. 100m²

Das **ansprechende Haus** wird von zwei zum Teil nicht einsehbaren Ost/Süd- bzw. Süd/Westterrassen (ca. 25m² und ca. 41m²) und einem charmanten **Garten in Hanglage** umschlossen. Vor dem Haus neben der 60m² großen Garage befindet sich ein ca. **35m² gepflasterten Vorplatz**, welcher **Stellplätze für 2-3 PKW** bietet. Im oberen Bereich des Gartens befindet sich ein/e **nostalgischer Geräteschuppen/Gartenhütte**.

Weitere Informationen zum Objekt:

- **Dachgeschoss**

- Das Dachgeschoss mit **fast freitragendem 5m hohem, geschaltem Dach** bietet eine **Wohnraumreserve** von **rund 100 m²** und hat ebenso wie die anderen Stockwerke **3-fach verglaste Internorm Fenster** und ist mit allen Anschlüssen für Strom, Wasser, Abwasser, Warmwasser, Heizung, TV und Photovoltaik für den weiteren Trockenausbau ohne Auswirkungen auf das darunter liegende Ober- und Untergeschoss, vorbereitet. Nach unten ist das Dachgeschoss vorschriftsmäßig 20 cm stark isoliert. Diese Dämmung des Bodens kann bei einem weiteren Ausbau des Dachgeschoßes für Wände und die obere Decke ohne Materialverlust verwendet werden. Die Abstützungen der längs laufenden Verbundträger ist fakultativ. Die Nettoraumhöhe des Dachgeschosses bis zu den Zargen oben beträgt 3 Meter.

- **Obergeschoss**

- Das Obergeschoss mit den Terrassen, sowie dem Garten liegt rund 3,7m über dem Straßenniveau bzw. dem gegenüberliegenden eingeschossigen kleinen Wohnhaus. Dadurch ist der Ausblick in die Landschaft vom Dachgeschoss ungehindert frei und vom Obergeschoss nur teilweise eingeschränkt bzw. auch von den Terrassen

"abgehoben" gegenüber der Umgebung nach Süd/Südwest. Die rund um das Haus führenden Terrassen bzw. der hinter dem Obergeschoss anschließende Garten - mit Gartenhütte im oberen Teil - liegt ausgehend von der Südostseite am Morgen über die Südwestseite (Straßenfront) bis zum Sonnenuntergang im Nordwesten in der Sonne und bietet zu jeder Tageszeit abwechselnd Sonne und Schatten und mehr oder weniger weiten Ausblick.

- **Technik allgemein**

- **Information betreffend Stromversorgung:** Zusätzlich zum mit der EVN für den Neuerwerber jederzeit kündbaren Stromtarif, besteht durch die Mitgliedschaft bei der Ende 2024 mit Unterstützung der Gemeinde neu gegründeten Energiegemeinschaft Sulz "NOBILE Group" die Möglichkeit einer günstigeren, ergänzenden Stromversorgung zum Preis (aktuell) von ca. 6 ct/Kwh für 2025 begrenzt auf 700 Kwh. Diese Energiegemeinschaft wird weiter ausgebaut werden und auch Einspeisungen von Voltaik umfassen, soweit diese Energie nicht selbst verbraucht wird. Es besteht auch dazu ein jederzeitiges Kündigungsrecht.
- Das Haus entspricht sowohl in Elektrotechnik, Kalt- und Warmwasser, als auch Heizung und Klimatisierung - mit einer entsprechend abgestimmten

Saunier Duval – Vaillant Wärmepumpe - dem **letzten Stand der Technik** und Vorschriften. Die auch bei Bedarf leicht kühlende Luft Wärmepumpe hat 3 Jahre Garantie und danach weiteres Service von Vaillant nach Vereinbarung.

- Die **Warmwasserversorgung** erfolgt von der **Luftwärmepumpe** über einen bei Küche/Bad/Wohnzimmer zentral gelegenen **300 Liter Warmwasserspeicher**, der sehr kurze Leitungswege mit geringstem Wärme- & Wasserverlust bei den Entnahmestellen ermöglicht. Die Versorgung der Fußbodenheizung erfolgt über eine **500 Liter Pufferspeicher** im Technikraum, der zusätzlich auch Platz für übliche Gartengeräte beim Haus bietet.
- Die Steuerung der Wärmepumpe erfolgt über Innen- & Außenfühler bzw. ein im Wohnzimmer sehr gut und einfach zu bedienendes Display. Im Erdgeschoss besteht zusätzlich zur Fußbodenheizung die Möglichkeit über den Wandheizkörper Einfluss auf die Zimmertemperatur zu nehmen.
- Im Wohnzimmer ist die Installation eines (Holz/Pellets) Kamines ohne große bauliche Hindernisse und Beeinträchtigung der Gegebenheit möglich (Kostenvoranschlag vorhanden).
- Für einen **Dachgeschossausbau** liegen bereits **2 Entwürfe** vor.

- **Verwendete Materialien**

- **Wienerberger Klimablockziegel 25cm, 16cm Neopor Dämmung** außen, **wasserfeste und atmungsaktive Silikat-Fassade**, Gips/Kalkputz innen, Fließestrich über der nach unten ca. 15cm stark gedämmten Fußbodenheizung, atmungsaktive Silikat-Farbe auch innen, Decken, Fundierung und im Boden liegende Mauern aus **Stahlbeton**.

Sichern Sie sich ein Stück Lebensqualität. Siedlungsgrundstücke werden – wenn überhaupt - nur noch für Ortsansässige und deren Familien erschlossen.

Das **attraktive Haus** verfügt bereits über eine **Benutzungsbewilligung**.

Der Kaufpreis von € 415.000,00 stellt einen provisionsfreien Kaufpreis (!) dar.

Provisionshinweis: Aufgrund einer eigentümerseitigen Vereinbarung mit unserem Büro ist der **Kauf der gegenständlichen Liegenschaft**, entgegen der angeschlossenen allgemeinen Rechtsinformationen, **für den Käufer ein PROVISIONSFREIER PRIVATKAUF (!)**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, damit Ihnen der Eigentümer dieses interessante und ansprechende Objekt im Rahmen eines Besichtigungstermins persönlichen präsentieren darf.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <4.000m

Polizei <6.500m

Post <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap