Einzigartiges Einfamilienhaus mit Charakter und Großzügigkeit



Objektnummer: 2953

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siedlung Baumgarten
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2282 Markgrafneusiedl
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	430,00 m²
Gesamtfläche:	2.562,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	180,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 76,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	2.300.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Yelena Nikolayeva

Austria Real GmbH
Mölker Bastei 12/1a
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

T +4312632555
H 066488319007

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













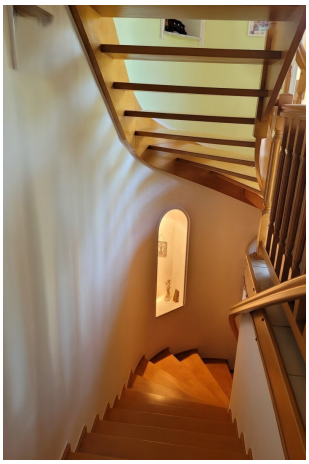












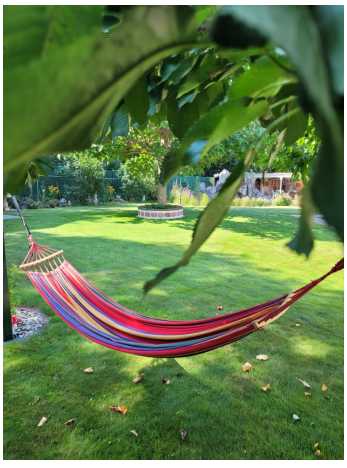


























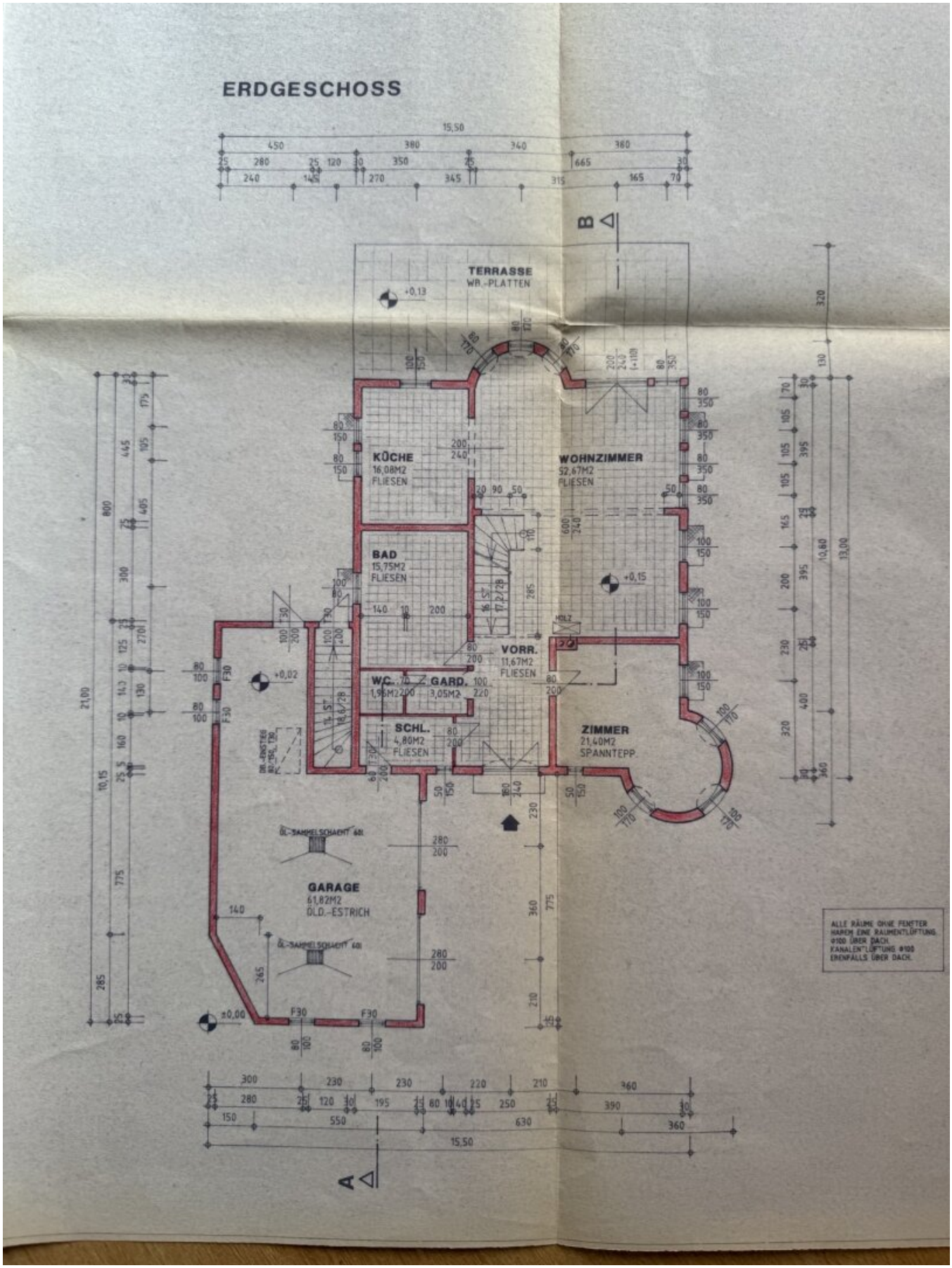




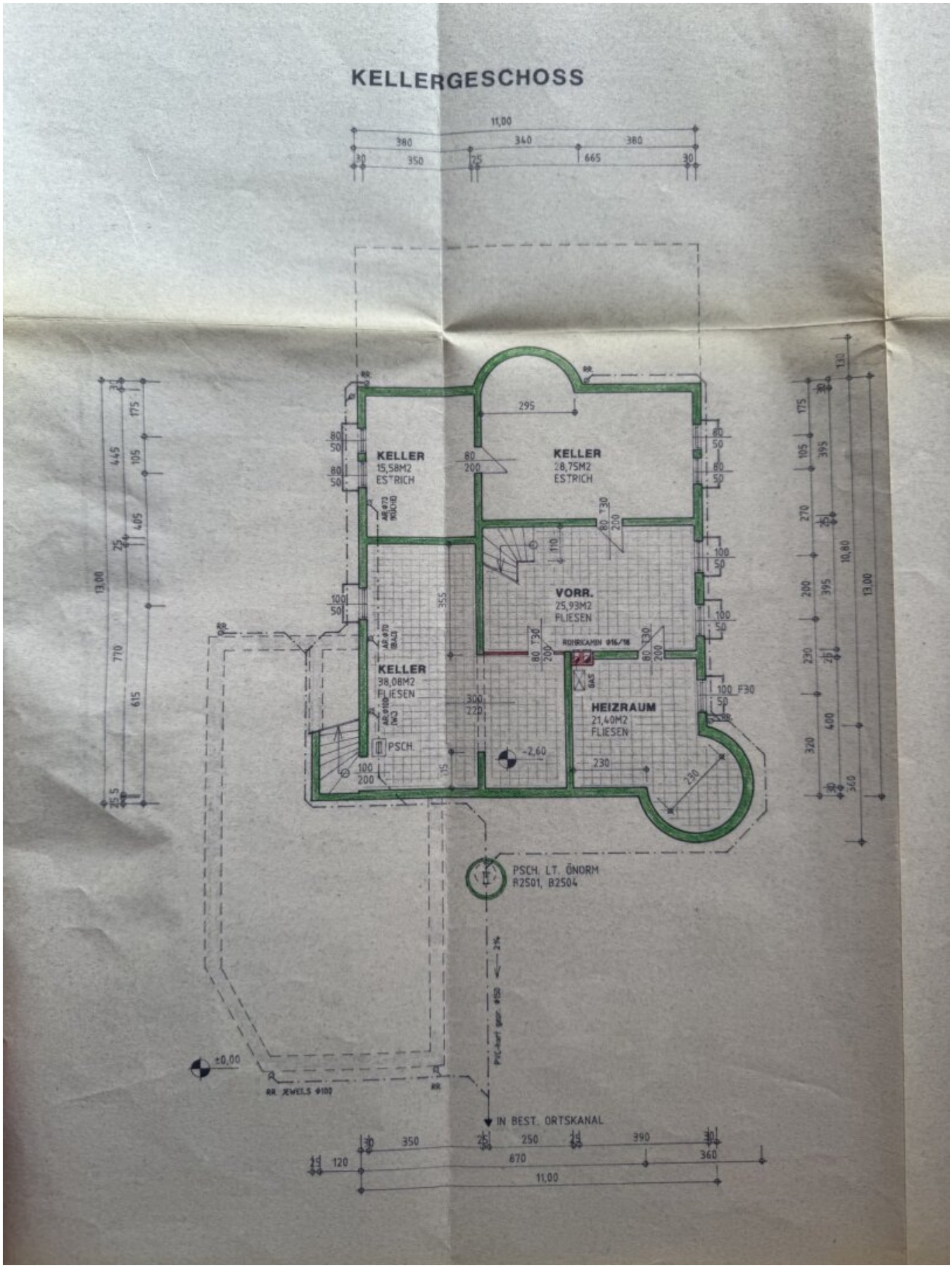




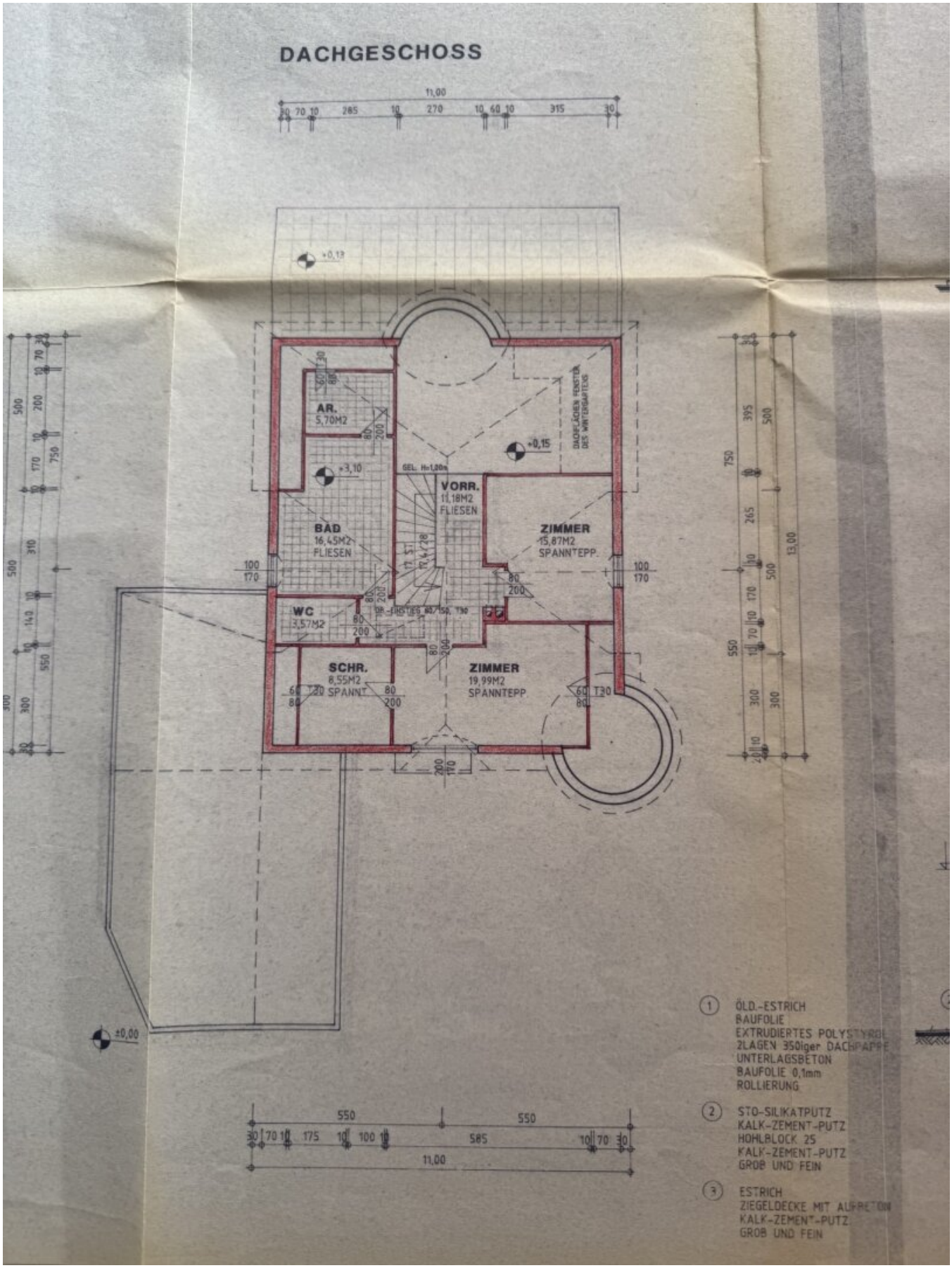
ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



① ÖLD.-ESTRICH
BAUFOLIE
EXTRUDIERTES POLYSTYROL
2LAGEN 350iger DACHPAPPE
UNTERLAGSBETON
BAUFOLIE 0,1mm
ROLLIERUNG

② STO-SILIKATPUTZ
KALK-ZEMENT-PUTZ
HOHLBLOCK 25
KALK-ZEMENT-PUTZ
GROB UND FEIN

③ ESTRICH
ZIEGELDECKE MIT AUFBETON
KALK-ZEMENT-PUTZ
GROB UND FEIN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein stilvolles Einfamilienhaus, das zeitlose Architektur mit durchdachter Raumaufteilung verbindet. Mit großzügigen Wohnflächen, hochwertigen Materialien und einem außergewöhnlichen Grundriss bietet dieses Haus den perfekten Rückzugsort für Familien, die Komfort, Eleganz und Funktionalität schätzen.

Schon beim Betreten des Hauses zeigt sich die gelungene Kombination aus Wohnkomfort und moderner Technik. Besonders hervorzuheben ist die hier installierte Photovoltaikanlage, ausgestattet mit einem SOFAR-Solar-System, Tigo-Optimierern und einem integrierten 15-kWh-Batteriespeicher. Sie gewährleistet eine zuverlässige Notstromversorgung für das gesamte Haus und überzeugt durch ihr modernes, platzsparendes Design, das sich harmonisch in den Innenbereich einfügt. Damit wird bereits im Eingangsbereich deutlich, dass dieses Haus nicht nur durch seine Wohnqualität besticht, sondern auch mit zukunftsorientierter Technik auf höchstem Niveau ausgestattet ist. Der Eingangsbereich selbst ist praktisch gestaltet, bietet Platz für eine Garderobe und ermöglicht den direkten Zugang zur großzügigen Garage mit 70 m², die mit dem Haus verbunden ist und ausreichend Raum für Fahrzeuge sowie zusätzliche Lagermöglichkeiten bereithält.

Im **Erdgeschoss** entfaltet sich der volle Charme dieses Hauses, das sich großzügig, hell und repräsentativ präsentiert. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit rund 42 m² bildet das Herzstück dieser Etage und öffnet sich direkt zur Terrasse, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Die Panorama-Fenstern sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne. Der Essbereich ist in einer halbrunden Nische untergebracht, die durch ihre großzügige Verglasung eine besonders einladende Atmosphäre schafft.

Die moderne Küche mit 16 m² ist ideal an den Essbereich angebunden und fügt sich perfekt in das offene Raumkonzept ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer mit 21 m², ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Über die elegante Holztreppe gelangt man in das **Dachgeschoss,** das als private Rückzugsoase dient. Zwei helle Schlafzimmer schaffen angenehme Privatsphäre und bieten viel Platz zum Wohlfühlen. Ein besonderes Highlight ist die halbrunde Zimmerarchitektur mit großen Fenstern, die viel Sonnenlicht hereinlässt und einen schönen Blick in den Garten eröffnet. Dieser Raum wird derzeit als Büro genutzt. Ein großzügiges Badezimmer sowie ein zusätzliches WC sorgen für Komfort, während eine Garderobe praktischen Stauraum bietet. Die charmanten Dachschrägen und die offene Galerie zum Wohnbereich unterstreichen die gemütliche, aber zugleich großzügige Atmosphäre des Hauses.

Im **Kellergeschoss** eröffnet sich ein weiterer Bereich des Hauses, der mit einer durchdachten Aufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Mehrere Räume mit insgesamt über 180 m² bieten reichlich Stauraum sowie Platz für Hobbys und Fitness. Dieser vielseitige Raum eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – sei es als gemütlicher Rückzugsort, als stilvoller

Entertainmentbereich mit Billard und Heimkino, als Hobbyraum für Musik oder Handwerk oder als privater Wellnessbereich.

Ein separater Heizraum sorgt für eine klare Trennung zwischen Technik- und Wohnflächen. Hier befindet sich die moderne Haustechnik: Ergänzt wird das System durch eine leistungsstarke Luft-Wärmepumpe (12 kW) sowie eine Solaranlage mit einem 800-Liter-Pufferspeicher für Heizung und Warmwasser. Für zusätzlichen Komfort steht ein elektrischer Boiler zur Verfügung, der bei Bedarf zuverlässig warmes Wasser bereitstellt. Darüber hinaus ist das Haus mit Glasfaserinternet, einem Satellitenspiegel sowie modernen, digitalen Raumthermostaten mit WLAN-Steuerung ausgestattet – eine zukunftsorientierte Kombination aus Effizienz, Komfort und smarter Technik.

Zusätzlich verfügt das Kellergeschoss über ein Schlafzimmer, das sich sowohl als Rückzugsort zum Ausruhen als auch als komfortables Gästezimmer oder Unterkunft für Personal nutzen lässt.

Die Außenanlage dieser Liegenschaft ist eine wahre Wohlfühloase! Ein Gartenhaus mit Stromversorgung, eine flächendeckende automatische Bewässerungsanlage mit unterirdischer Thujen-Bewässerung, ein Maulwurfschutznetz unter dem Rasen sowie liebevoll angelegte Blumen- und Bauminseln mit Stromanschluss prägen das Bild eines perfekt gepflegten Gartens. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Freiluftdusche mit Solarheizung, ein Brunnen, der nicht nur für die Gartenbewässerung, sondern auch für das Haus genutzt werden kann, sowie ein direkter Kellerabgang vom Garten.

Das unbestrittene Highlight ist jedoch der beeindruckend gestaltete **Natur-Schwimmteich**. Eingerahmt von großen Naturfelsen, üppigem Grün und einem sanft plätschernden Wasserfall fügt er sich harmonisch in die Landschaft ein. Unterschiedliche Wasserpflanzen sorgen für eine natürliche Balance und tragen zur biologischen Reinigung bei, während verschiedene Fische den Teich zu einem lebendigen Biotop machen und ihm einen ganz besonderen Charme verleihen. Ein hölzerner Steg führt direkt ans Wasser und lädt zum Entspannen, zum Beobachten der Fische oder zum Abkühlen an heißen Sommertagen ein. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein liebevoll gestalteter Sitz- und Grillplatz mit massiver Ziegelwand, Überdachung und Stromanschluss, der den perfekten Rahmen für gesellige Abende schafft. So entsteht eine einzigartige Kombination aus Natur, Komfort und Lebensqualität – ein privates Paradies im eigenen Garten!

Das benachbarte Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.200 m² sowie einem kleinen Wohnhaus von ca. 50 m² ist im Angebot enthalten. Das Haus ist bereits an Kanalisation, Strom- und Wasserversorgung angeschlossen und eröffnet damit eine hervorragende Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnfläche – ideal für eine große Familie oder für Käufer, die eine flexible Nutzung suchen. Die großzügige Grundstücksfläche bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, etwa für einen Garten, Freizeitbereiche oder eine weitere Bebauung. Das kleine Wohnhaus eignet sich perfekt als Gästehaus, Büro, Atelier oder für Haushaltshilfen. Die Kombination von Haupt- und Nebengebäude gewährleistet eine attraktive

Wertsteigerung und langfristige Investitionssicherheit .

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <200m
Apotheke <5.400m
Klinik <5.600m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.650m
Schule <850m
Universität <8.825m
Höhere Schule <9.775m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.525m
Einkaufszentrum <8.700m

Sonstige
Bank <850m
Geldautomat <850m
Post <5.575m
Polizei <5.625m

Verkehr
Bus <700m
Bahnhof <3.125m
U-Bahn <9.225m
Autobahnanschluss <8.100m
Straßenbahn <9.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap