Provisionsfrei! Perfekt für Familien! Modern, Grünlage, 5 Zimmer und sehr energieeffizient!



Objektnummer: 199396999

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Nutzfläche:	115,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	160,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	74,17 €
Heizkosten:	80,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082

















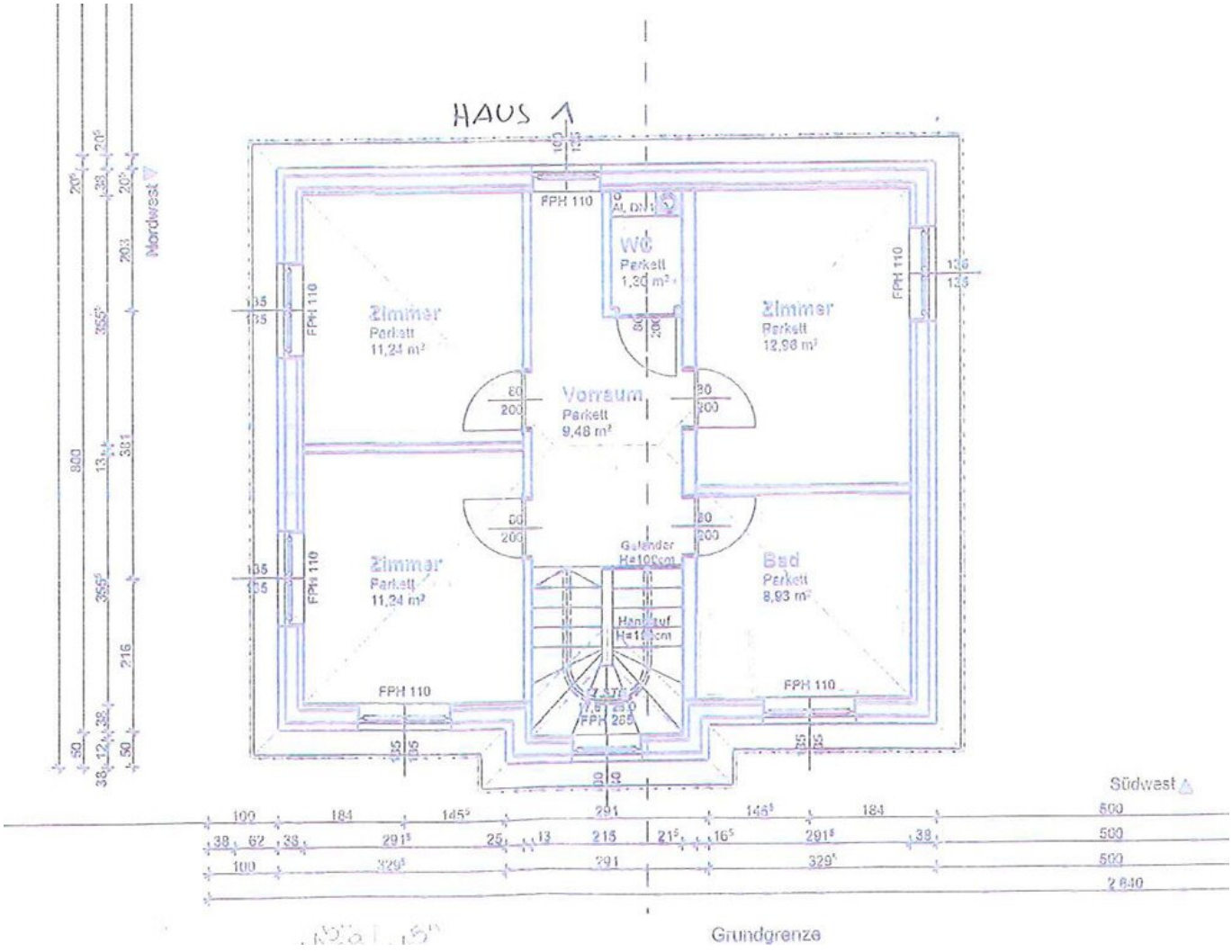


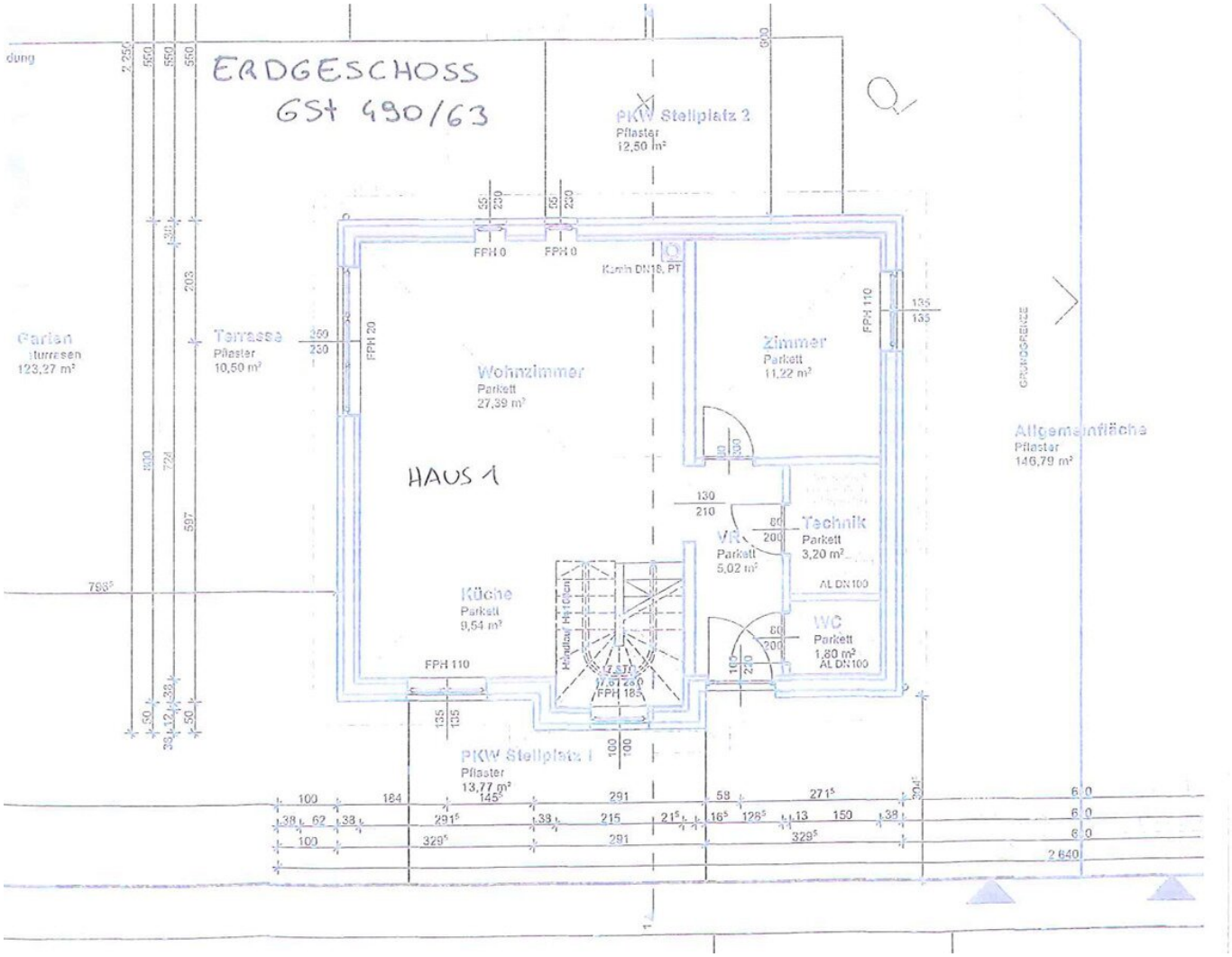









HAUS 1
Nordwest
Zimmer
Parkett
11,24 m²
WC
Parkett
1,30 m²
Zimmer
Parkett
12,98 m²
Vorraum
Parkett
9,48 m²
Zimmer
Parkett
11,24 m²
Bad
Parkett
8,93 m²
Geländer
FPH 110
Südwest
Grundgrenze


ERDGESCHOSS
GSt 490/63
HAUS 1
PKW Stellplatz 2
Pflaster
12,50 m²
Garten
Rasen
123,27 m²
Terrasse
Pflaster
10,50 m²
Wohnzimmer
Parkett
27,39 m²
Zimmer
Parkett
11,22 m²
Technik
Parkett
3,20 m²
VR
Parkett
5,02 m²
Küche
Parkett
9,54 m²
WC
Parkett
1,80 m²
AL DN100
Allgemeinfläche
Pflaster
146,79 m²
PKW Stellplatz 1
Pflaster
13,77 m²
FPH 0
FPH 110
FPH 20
FPH 185
Kunststoffrohr DN18, PT
Handlauf H=100cm
GRUNDGRENZE

Objektbeschreibung

Adresse: Franz Hütter Gasse 8 - 2482 Münchendorf

Zum Verkauf gelangt ein durchdachtes Holzverbundhaus (Baujahr 2020, Erstbezug 12/2020) auf 300 m² Eigengrund mit 160 m² Garten. Das Objekt präsentiert sich in einem hervorragenden, rauch- und tierfreien Zustand.

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Architektur und ein außergewöhnlich helles, einladendes Wohngefühl. Ein absolutes Highlight ist der perfekt ausgerichtete Garten, in dem Sie die Nachmittagssonne bis hin zum stimmungsvollen Sonnenuntergang genießen. Dank der energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe profitieren Sie zudem von fast geschenkten Heizkosten.

Raumaufteilung (115 m² Wohnfläche, 5 Zimmer):

- **Erdgeschoss:** Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche, Büro/Gästezimmer, Abstell-/Technikraum, Gäste-WC.
- **Obergeschoss:** Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, großes Badezimmer (mit Dusche & Badewanne), separates WC.
- **Zusatzflächen:** Dachboden über eine Auszugsleiter als praktischer Lagerraum erreichbar (kein Keller).

Ausstattung, Highlights und Vorteile:

- **Sehr familienfreundlich Grünlage:** Die Lage ist sehr erholsam und kinderfreundlich. Das Haus steht in einer kleinen Wohnsiedlung neben vielen Feldern und einem zirka 500m entfernten Stall. Es fahren kaum Autos.
- **Freistehendes Haus:** Kein Doppelhaus Nachbar.

- **Design:** Modern, hell und einladend.

- **Küche:** Hochwertige EWE-Küche (04/2021) mit AEG-Geräten, Dampfgarer, großem Kühlschrank und Einbaumikrowelle.

- **Böden & Fenster:** Echtholz-Eichenparkett, Fliesen im Bad/WC; 3-fach verglaste Fenster mit Außenjalousien (Raffstore) bei jedem Fenster.

- **Klima & Heizung:** Daikin Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung inkl. Kühlfunktion + Toshiba Split-Klimaanlage im Schlafzimmer (Großer Service wurde am 12. 10. 2026 durchgeführt). Kaminanschluss vorhanden.

- **Garten & Außenbereich:** Pergola Beschattung der Fa. Trinity aus Wiener Neudorf mit verstellbaren Lamellen und Windschutz über die ganze 12m² Terrasse, Wasserstelle auf der Terrasse, 4 m² Gartenhütte hinterm Haus, Rasenmähroboter mit verlegtem Kabel.

- **Internet:** Glasfaser von A1. Guter Empfang für mobiles Internet.

- **Photovoltaik:** 2,1 kWp plus 2,56 kWh Speicher.

- **Alarmanlage:** Funkalarmanlage von Honeywell.

- **Parken & E-Mobilität:** 2 private Stellplätze auf Eigengrund (einen schattigen, inkl. Steckdose für E-Autos). Über 10 öffentliche Stellplätze vor dem Haus vorhanden.

- **Top Dach:** Firma Franz Gollubits GesmbH & Co. KG. Kein Flachdach - Wasser wird besser abgeführt.

- **Ausrichtung:** Der Garten ist perfekt nach Südwesten gerichtet.

- **Niedrigenergiehaus:** Wärmeisolierung auf neuestem Stand der Technik. Sehr guter Energieausweis.

- **Viel Licht:** Jedes Zimmer hat ein Fenster. Große Glasfront im Wohnzimmer.

- **Ready to use:** Alle Möbel können übernommen werden.

Betriebskosten & Energie:

- **Energie:** Extrem effizient! Gesamter Stromverbrauch (inkl. Heizung, Warmwasser & Kühlung so wie mein allgemeiner Verbrauch) liegt bei nur ca. 5.000 kWh/Jahr ~110 € / Monat.

- **Gemeindeabgaben/Kanalgebühr:** ca. 55 € / Monat

- **Abfallwirtschaftsabgabe:** ca. 17 € / Monat

- **Wasser:** ca. 16 € / Monat

Sicherheitshinweis: Das Objekt war vom Jahrhundert-Hochwasser 2024 **nicht** betroffen und blieb vollständig trocken!

Es wird darauf hingewiesen, dass einige Fotos mit KI nachbearbeitet / aufgehellt worden sind.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <4.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <2.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <4.500m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap