

## **Moosbrunn – Ihr neues Zuhause zwischen Naturidylle und Wien-Nähe**



**Objektnummer: 2082/39**

**Eine Immobilie von Neukam-IMMOFIN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Moosbrunn
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,29 m²
<b>Lagerfläche:</b>	8,58 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,77
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Stromkosten inkl. Heizkosten ca. 180,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Neukam**







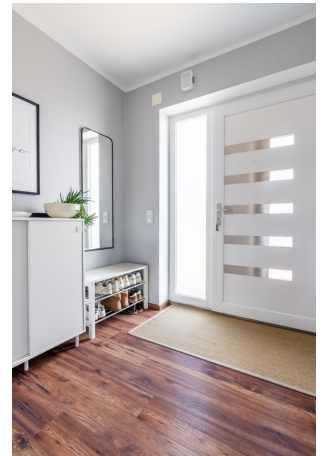




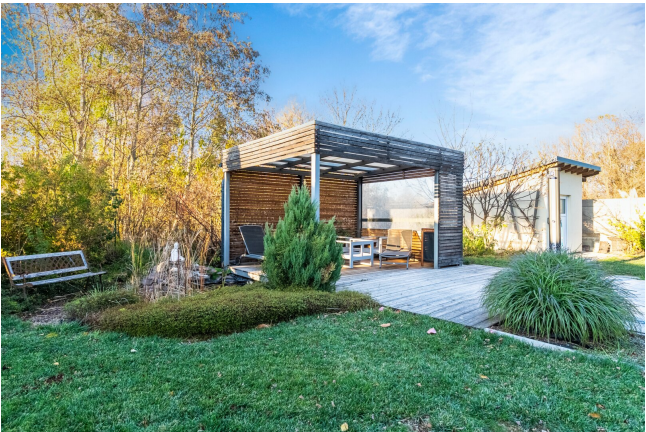


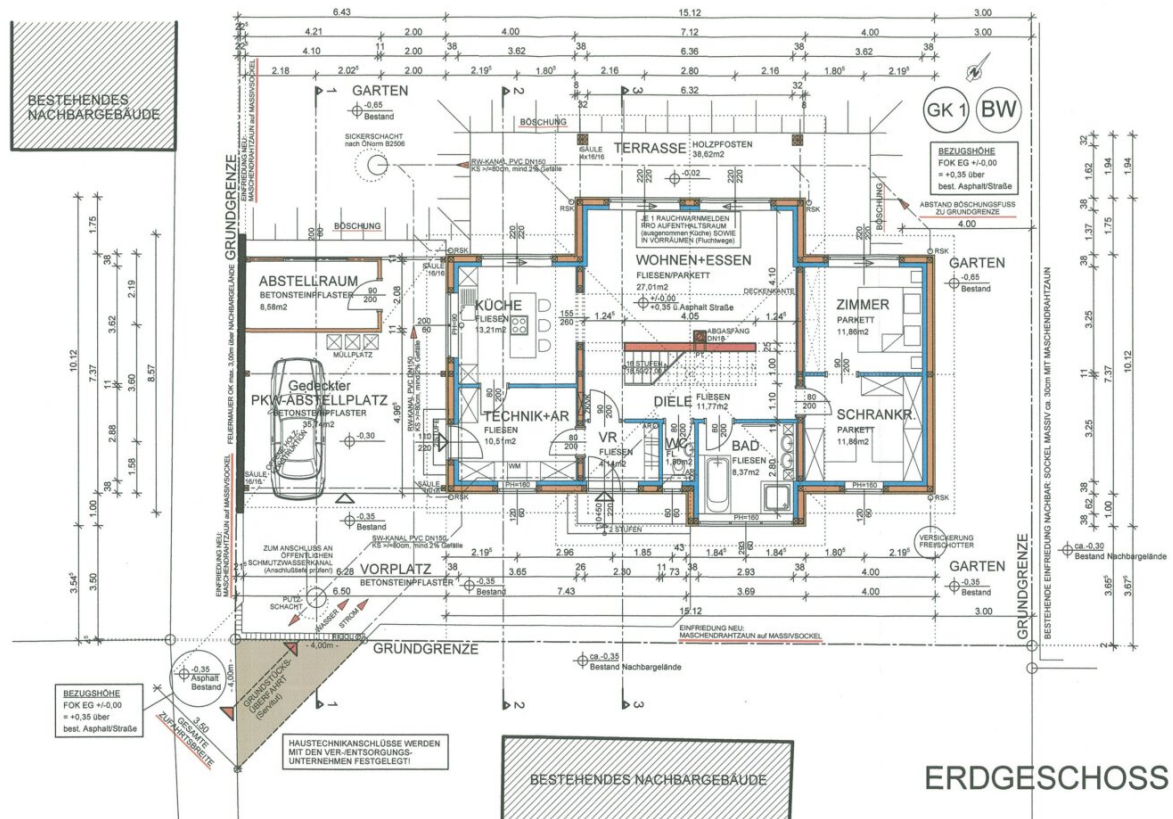




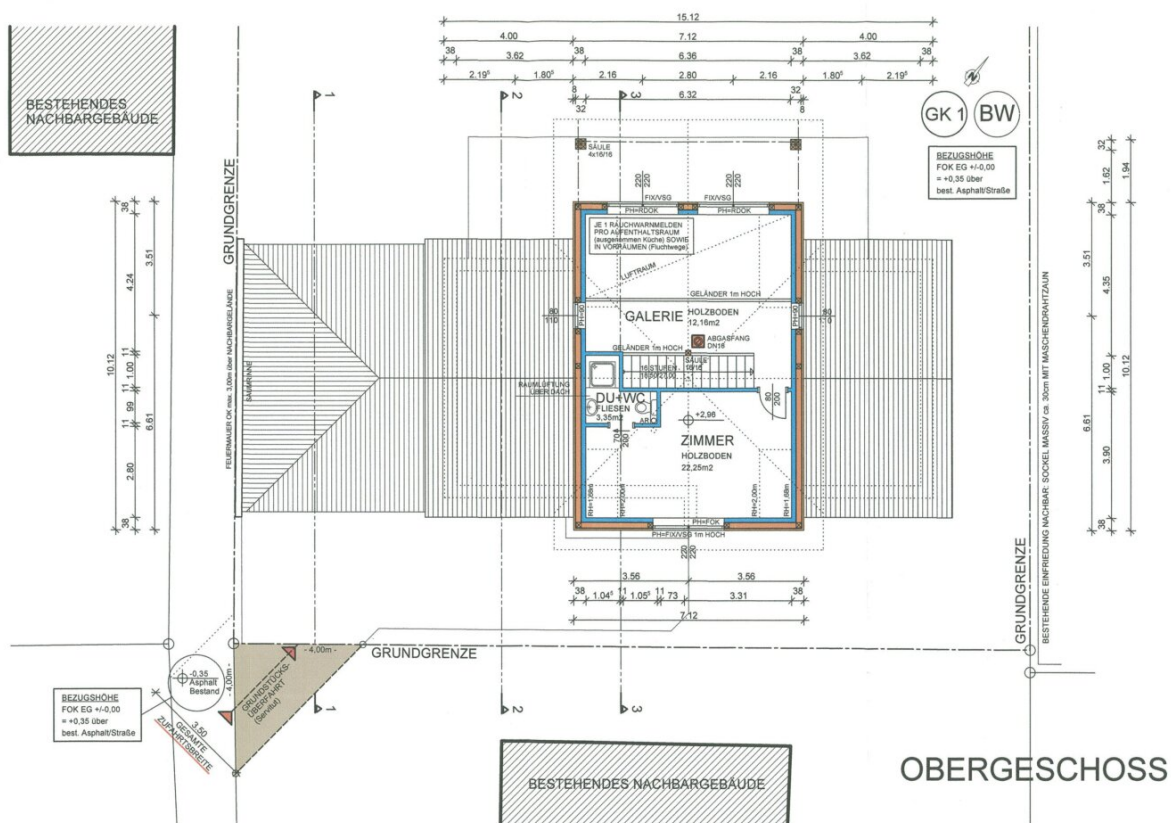












(D1)  $U = 0.21 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 1,00cm BELAG  
 8,00cm ESTRICH (auf Folie)  
 12,00cm DÄMMPLATTE XPS (FB-Heizung)  
 5,50cm EPS-LEICHTBETON EPS  
 0,05cm FEUCHTIGKEITSISSOLIERUNG  
 25,00cm FUNDAMENTPLATTE C25/30 (auf Folie)  
 ca. 20,00cm ROLLIERUNG

(D2) 1,00cm BELAG  
 2,00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
 5,00cm POLSTERHÖLZER 5/8  
 dazwischen WDF-STW 8cm  
 1,00cm HÖHENAUSSGLEICH  
 3,00cm STURZBODEN (EI-30)  
 24,00cm HOLZTRAMDECKE ca. 16/24  
 Bereiche geschlossener Untersicht  
 dazwischen WDF-MW 10cm  
 0,01cm DAMPFBREMSE  
 2,40cm SPARSCHALLUNG  
 1,25cm GIPSKARTONPLATTE GKF (EI-30)

(D3)  $U = 0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 1,00cm BELAG  
 2,00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
 5,00cm POLSTERHÖLZER 5/8  
 dazwischen WDF-STW 8cm  
 1,00cm HÖHENAUSSGLEICH+DAMPFBREMSE  
 3,00cm STURZBODEN  
 24,00cm HOLZTRAMDECKE ca. 16/24  
 dazwischen WDF-MW 24cm  
 2,00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
 6,00cm INTHERMO HOLZFASERDÄMMPLATTE  
 0,50cm FASSADENSCHÜTTUNG+FEINPUTZ

(D4)  $U = 0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 2,00cm DACHDECKUNG  
 3,00cm LÄTTUNG  
 5,00cm KONTERLÄTTUNG 5/5  
 10,00cm AUFSCHÜTTUNG DÄMMUNG XPS  
 2,00cm UNTERDACHPLATTE  
 22,00cm SPARREN ca. 10/22  
 dazwischen WDF-STW 22cm  
 0,01cm DAMPFBREMSE PAE  
 3,00cm UNTERSICHTSCHÜTTUNG (EI-30)

(D5) 6,00cm BETONSTEINPFLASTER  
 ca. 30,00cm UNTERBAU (Sand/Schotter)

(D6) 2,00cm DACHDECKUNG  
 3,00cm LÄTTUNG  
 5,00cm KONTERLÄTTUNG 5/5  
 0,50cm DACHPAPPE  
 2,50cm UNTERSICHTSCHÜTTUNG  
 16,00cm SPARREN ca. 10/16

(W1)  $U = 0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 0,50cm FASSADENSCHÜTTUNG+FEINPUTZ  
 5,00cm BOCKELDÄMMUNG XPS  
 0,50cm FEUCHTIGKEITSISSOLIERUNG  
 2,00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
 16,00cm HOLZRIEGELWERK  
 DAZWISCHEN WDF-STW 16cm  
 2,00cm OSB-PLATTE  
 8,00cm KONTERLÄTTUNG  
 DAZWISCHEN WDF-STW 8cm  
 2,40cm SPARSCHALLUNG  
 1,50cm GIPSKARTONPLATTE GKF (EI-30)

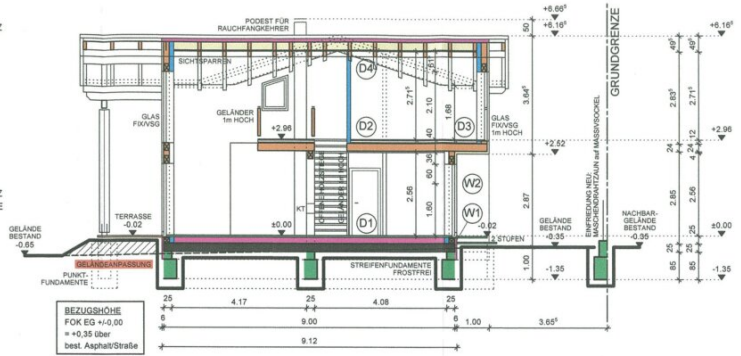
(W2)  $U = 0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 0,50cm FASSADENSCHÜTTUNG+FEINPUTZ  
 6,00cm INTHERMO HOLZFASERDÄMMPLATTE  
 2,00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
 16,00cm HOLZRIEGELWERK  
 DAZWISCHEN WDF-STW 16cm  
 2,00cm OSB-PLATTE  
 8,00cm KONTERLÄTTUNG  
 DAZWISCHEN WDF-STW 8cm  
 2,40cm SPARSCHALLUNG  
 1,50cm GIPSKARTONPLATTE GKF (EI-30)

(W3) optional: VERPUTZ KZM + FEINPUTZ  
 25,00cm STAHLBETON (Sichtbeton)

#### HOLZDIMENSIONEN

vorgeblich statischer Bemessung:

16/16 Riegelwerk Wände Wohnhaus  
 16/24 bzw. 16/20 Pfetten Wohnhaus  
 16/24 Holztrandecke Wohnhaus  
 10/22 Sparren Wohnhaus (Aufsparrendämmung)  
 10/16 Sichtsparren Wohnhaus (konstruktiv)  
 16/16 Säulen Carport  
 16/24 Pfetten Carport  
 10/16 Sparren Carport



#### WOHNNUTZFLÄCHE

EG: 100,53m<sup>2</sup>

OG: 37,76m<sup>2</sup>

GESAMT: 138,29m<sup>2</sup>

NF ABSTELLRAUM: 8,58m<sup>2</sup>

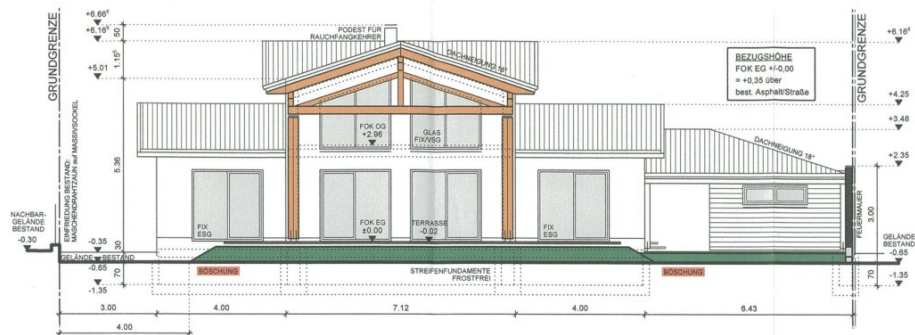
NF CARPORT: 35,74m<sup>2</sup>

- BESTAND
- ABBRUCH
- ZIEGEL/NEU
- STAHLBETON
- BETON
- HOLZ
- GIPSKARTON
- WD STWHOLZFASER
- WD XPS

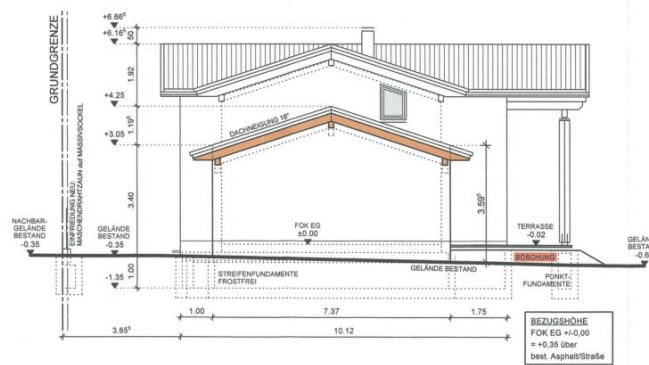
#### SCHNITT 3-3

#### LEGENDE

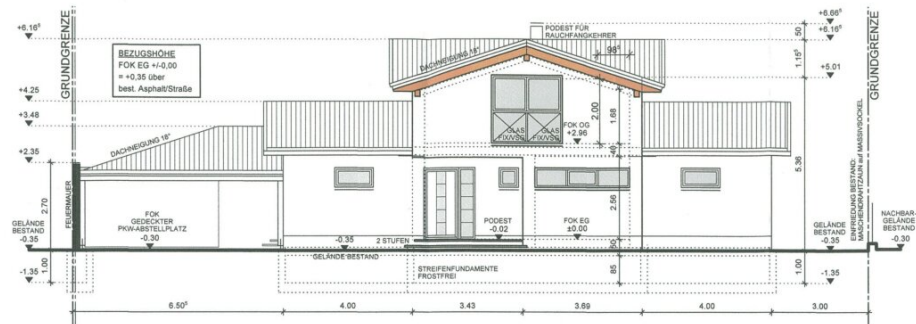




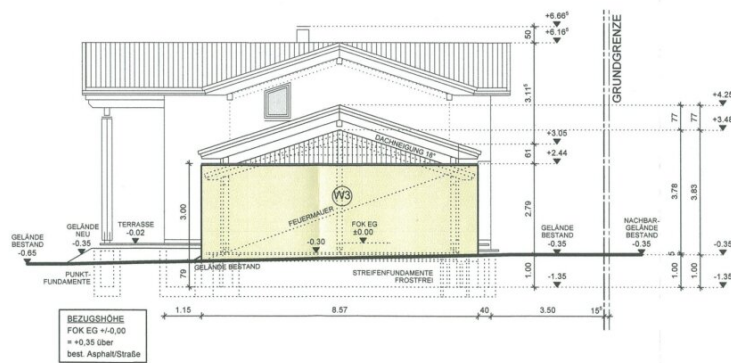
ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST



ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST



# Objektbeschreibung

## Traumhaftes Einfamilienhaus mit Carport, Pool & Galerie

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint modernes Wohngefühl mit gemütlichem Landhauscharme – und das nur **15 Minuten von Wien / SCS** entfernt.

Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume sowie ein großzügiges, perfekt nutzbares Grundstück.

## Highlights der Immobilie

- **Carport für 2 KFZ** sowie **weitere Außenstellplätze u. E-KFZ-Ladebox**
- **PV-Anlage**
- **Holzdachstuhl sichtbar**, was ein warmes, natürliches Wohngefühl schafft
- Großzügige **Galerie** mit offenem Blick in den Wohnbereich
- **Offener Wohnbereich** mit direktem Zugang zum Garten
- **beheizbarer Pool** (+Pooltechnikhaus), und gemütliche **Gartenlaube** für entspannte Stunden im Freien
- eigener **Brunnen**
- Ruhige Lage bei gleichzeitig **schneller Erreichbarkeit der Wiener Südosttangente, SCS & Wien**

## Wohnbereiche

Der zentrale Wohnbereich präsentiert sich **offen gestaltet**, mit hohen Räumen und sichtbarem Holzdachstuhl. Durch die Galerie entsteht ein beeindruckendes Raumgefühl, das Licht und Offenheit perfekt kombiniert. Die bodentiefen Fenster sorgen für helle Räume und direkten Gartenzugang.

## Außenbereich

Das Grundstück bietet zahlreiche Wohlfühlbereiche:

- Ein **beheizbarer Pool** für sommerliche Erholung
- Eine **Laube** für schattige Stunden an warmen Tagen
- Weiters ein gepflegter Garten mit optimaler Orientierung

## Stellplätze

Das neu errichtete **Carport für 2 Fahrzeuge** bietet witterungsgeschützte Parkmöglichkeiten. Zusätzlich stehen **mehrere Freistellplätze** zur Verfügung – ideal für Besucher oder größere Familien.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <6.000m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap