

Moosbrunn – Ihr neues Zuhause zwischen Naturidylle und Wien-Nähe



Objektnummer: 2082/39

Eine Immobilie von Neukam-IMMOFIN

Zahlen, Daten, Fakten

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

Stromkosten inkl. Heizkosten ca. 180,--

Provisionsangabe:

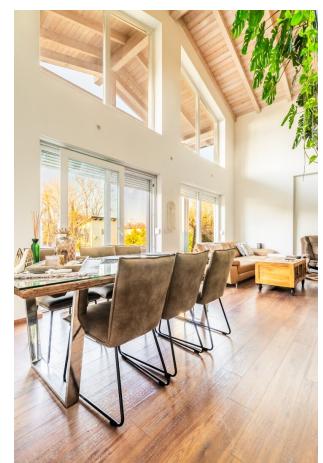
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

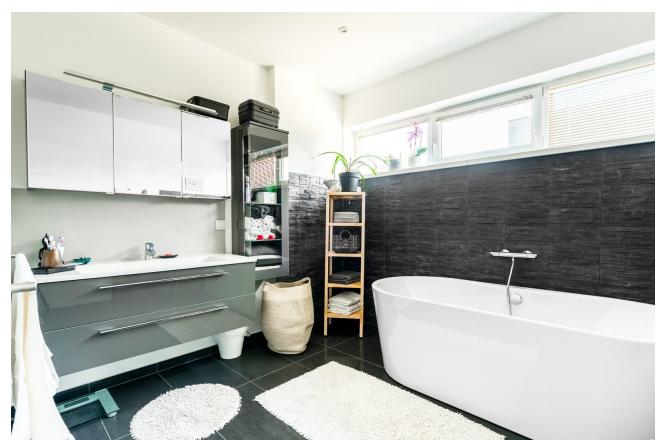
Ihr Ansprechpartner

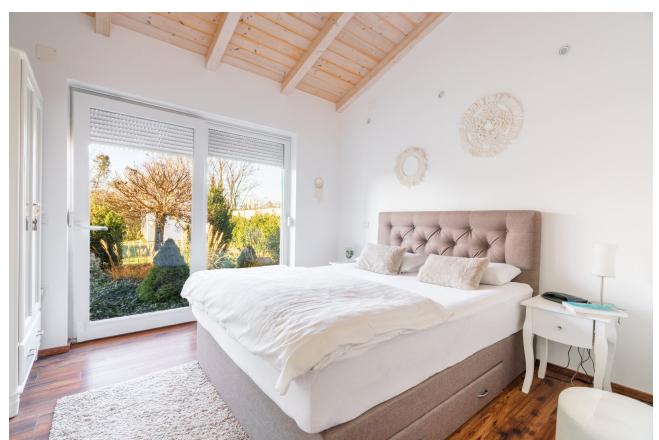
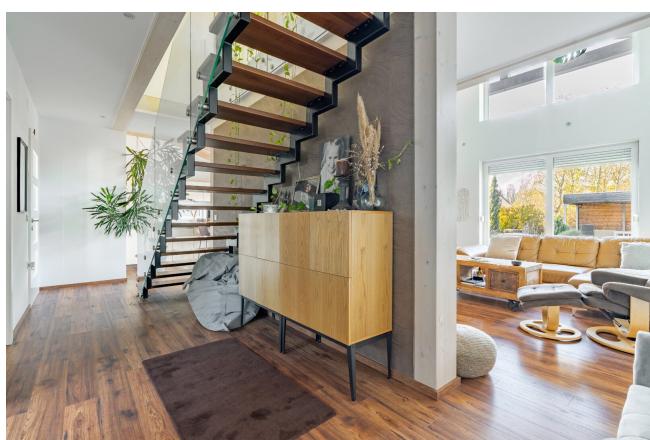


Wolfgang Neukam





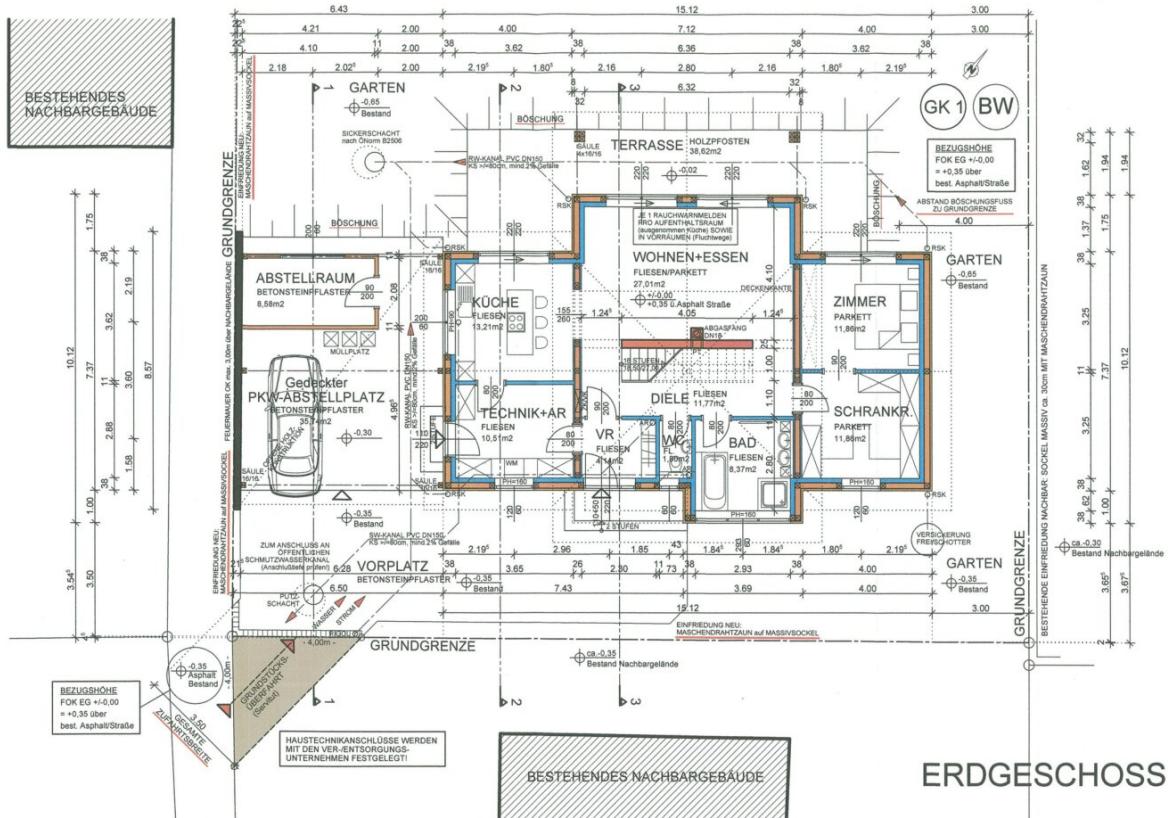


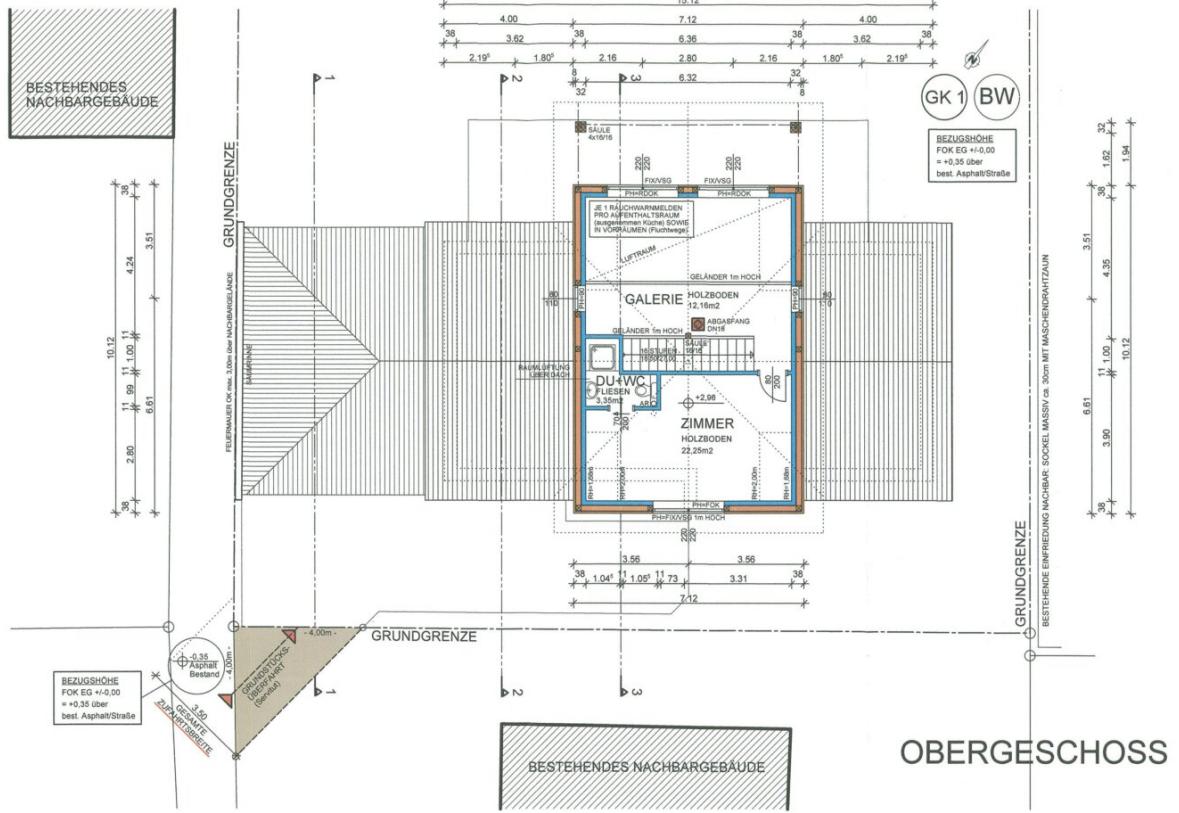










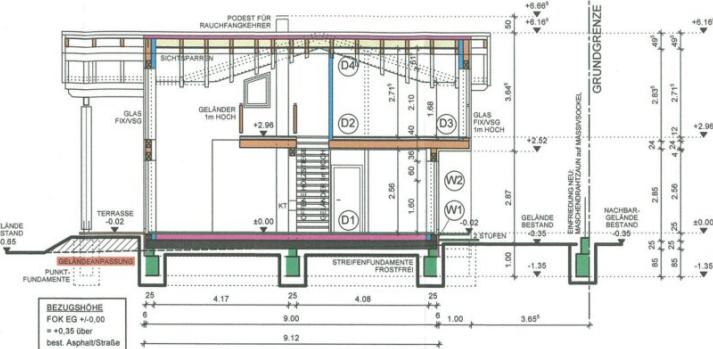


- (D1) $U=0.21 \text{ W/m}^2\text{K}$
 1.00cm BELAG
 6.00cm WD-STW (auf Folie)
 1.00cm DAMMPLATTE XPS (FB-Heizung)
 5.50cm EPS-LEICHTBETON EPS
 0.05cm FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
 25.00cm FUNDAMENTPLATTE C25/30 (auf Folie)
 ca.20.00cm ROLLIERUNG
- (D2) 1.00cm BELAG
 2.00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE
 5.00cm POLSTERHÖLZER 5/8
 dazwischen WD-STW 5cm
 1.00cm HÖHEHAUSGLEICH
 3.00cm STUFDENBOCK (EI-30)
 24.00cm HOLZTRAMMEcke ca 16/24
 Bereich geschlossener Unterkunft
 dazwischen WD-MW 10cm
 0.01cm DAMPFBREMSE
 2.40cm SPARSCHALUNG
 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 WD-STW 5cm
 1.00cm HÖHEHAUSGLEICH+DAMPFBREMSE
 3.00cm STURZBODEN
 24.00cm HOLZTRAMMEcke ca 16/24
 dazwischen WD-MW 24cm
 2.00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE
 6.00cm INTHERMOLZFASERDÄMMPLATTE
 0.50cm FASSADENSPACHTELUNG+FEINPUTZ
- (D4) $U=0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$
 2.00cm DACHECKUNG
 3.00cm LATTUNG
 5.00cm KONTERLATTUNG 5/5
 10.00cm AUFSPARREN DÄMMUNG XPS
 2.00cm UNTERDACHPLATTE
 22.00cm SPAREN ca 10/22
 dazwischen WD-STW 22cm
 0.01cm DAMPFBREMSE PAE
 3.00cm UNTERSICHTSCHALUNG (EI-30)
- (D5) 6.00cm BETONSTEINPFLASTER
 ca.30.00cm UNTERBAU (Sand/Schotter)
- (D6) 2.00cm DACHECKUNG
 3.00cm LATTUNG
 5.00cm KONTERLATTUNG 5/5
 0.05m DACHPAPPE
 2.50cm UNTERSICHTSCHALUNG
 16.00cm SPAREN ca 10/16

- (W1) $U=0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$
 0.50cm FASSADENSPACHTELUNG+FEINPUTZ
 5.00cm SOCKELDÄMMUNG XPS
 0.50cm INTHERMOLZFASERDÄMMUNG
 2.00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE
 16.00cm HOLZRIEGELWERK
 DA2WISCHEN WD-STW 16cm
 2.00cm OSB-PLATTE
 8.00cm KONTERLATTUNG
 DA2WISCHEN WD-STW 8cm
 2.40cm SPARSCHALUNG
 1.50cm GIPSkartonplatte GKF (EI-30)
- (W2) $U=0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$
 0.50cm FASSADENSPACHTELUNG+FEINPUTZ
 6.00cm INTHERMOLZFASERDÄMMPLATTE
 2.00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE
 16.00cm HOLZRIEGELWERK
 DA2WISCHEN WD-STW 16cm
 2.00cm OSB-PLATTE
 8.00cm KONTERLATTUNG
 DA2WISCHEN WD-STW 8cm
 2.40cm SPARSCHALUNG
 1.50cm GIPSkartonplatte GKF (EI-30)
- (W3) optional: VERPUTZ KZM +FEINPUTZ
 25.00cm STAHLBETON (Sichtbeton)

HOLZDIMENSIONEN
 vorbehaltlich statischer Bemessung:

16/16 Riegelwerk Wände Wohnhaus
 16/24 bzw. 16/20 Platten Wohnhaus
 16/24 Holzdeckende Wohnhaus
 10/22 Sparren Wohnhaus (Aufsparrendämmung)
 10/16 Sichtspalten Wohnhaus (konstruktiv)
 16/16 Säulen Carport
 16/24 Platten Carport
 10/16 Sparren Carport

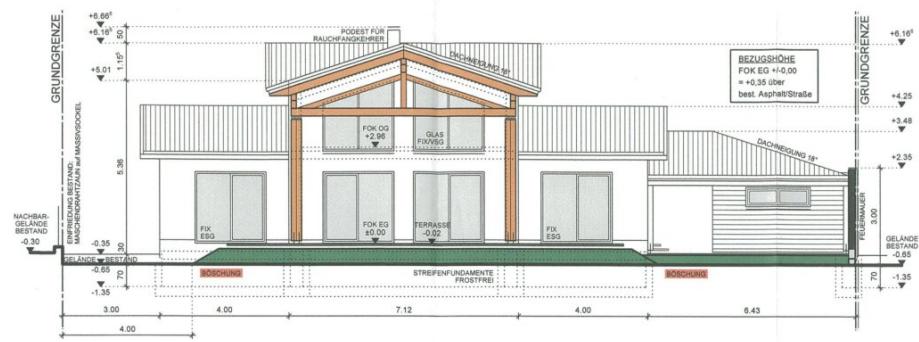


WOHNNUTZFLÄCHE	
EG:	100,53m ²
OG:	37,76m ²
GESAMT:	138,29m ²
NF ABSTELLRAUM:	8,58m ²
NF CARPORT:	35,74m ²

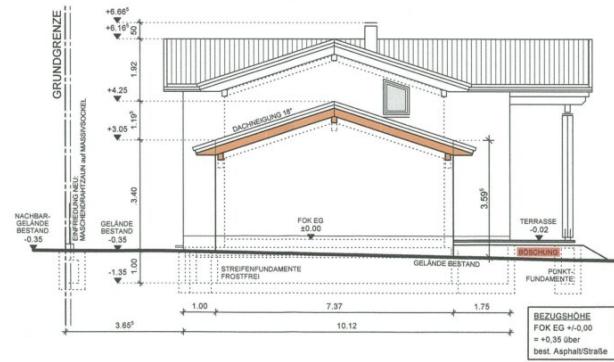
SCHNITT 3-3

- BESTAND
- ABBRUCH
- ZIEGEL/NEU
- STAHLBETON
- BETON
- HOLZ
- GIPSkarton
- WD STW/HOLZFASER
- WD XPS

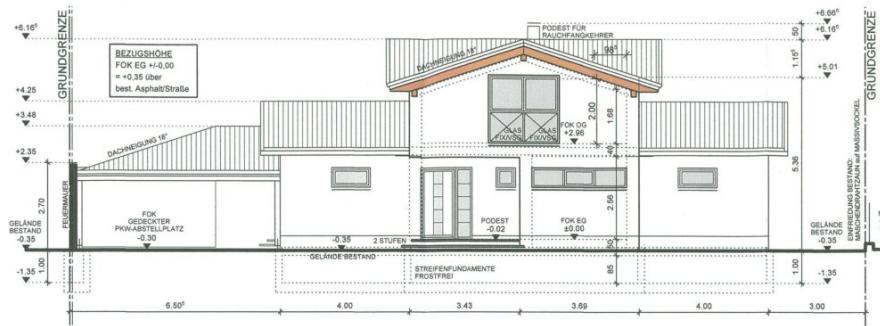
LEGENDE



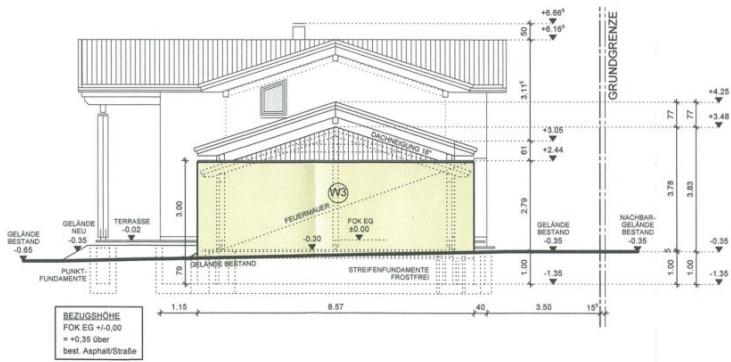
ANSICHT NORDWEST



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