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:NeuwertigAlter:NeubauWohnfläche:138,29 m²

Lagerfläche: 8,58 m²

Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1

Terrassen: Stellplätze:

Heizwärmebedarf: B 49,00 kWh / m² * 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































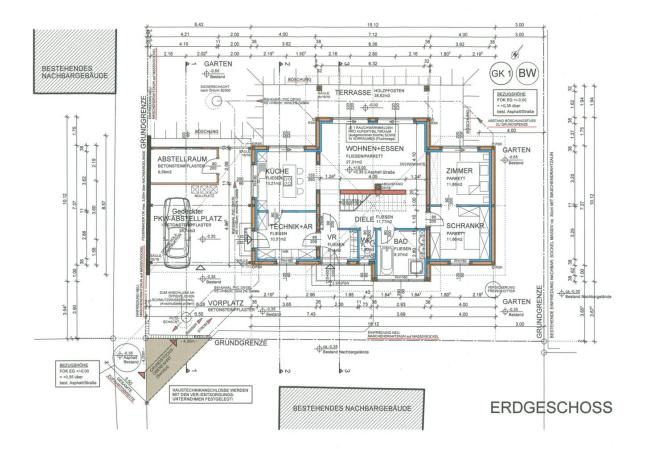


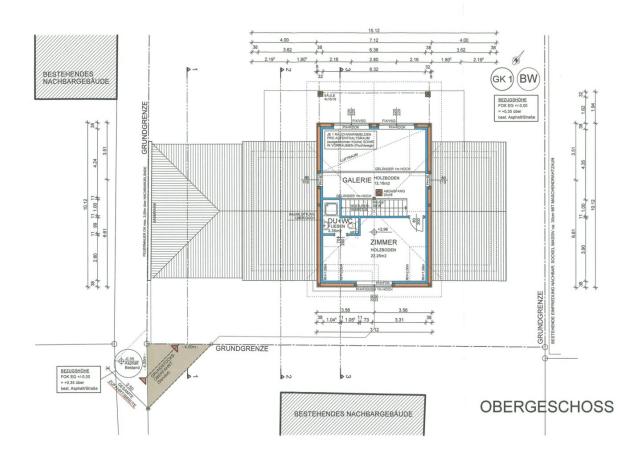












D1 U= 0.21 W/m2K
1,00cm BELAG
8,00cm ESTRICH (auf Folie)
12,00cm DAMMFLATTE XPS (FB-Heizung)
1,50cm EPS-LECHTESTON EPS
0,05cm FEUCHTIGKETSISOLIERUNG
2,00cm FILOMAMENTPLATTE C25/00 (auf Folie)
ca 20,00cm ROLLIERUNG

ca 20,00cm ROLLIERUNG
1,00cm BLAJ
2,00cm HOLZVERKSTOFFPLATTE
5,00cm/CoLSTRH-MIZER F08
danwischen WD.STW Em
3,00cm STURZBOOEN (El-30)
4,00cm HOLZTRAMDECKE ca 16/24
Bereiche seekhlossener Untersicht
dazwischen WD-FMW 10cm
0,01cm DAMPFBREMSE
2,40cm SPARSCHALUNG
1,25cm GIPSKARTONPLATTE GKF (El-30)

1,25m GIPSKARTONPLATTE GKF (EI-30)
LL 9.12 WINGS
1,50m BELAG
2,00m HCLZWERKSTOFFPLATTE
5,00m PCLSTERHÖLZER 58
daswischen WO.5TW 50m
1,00m HCHENUSGLEICHDAMPFBREMSE
3,00m STUZEDOEN
24,00m HOLZTRAMDECKE ca 18/24
daswischen WO.5TW 50m
2,00m HOLZTRAMDECKE Ca 18/24
daswischen WO.5TW 50m WO.5TW 50m
2,00m HCLZWERKSTOFPLATTE
0,50m HTMERHO HCLZFASERDAMPLATTE
0,50m FASSADENSPACHTELUNG-FEINPUTZ

U,000T PASSALENSPAUTIELUNGYPEIN LE 0.12 MINGS 2,00m DACHDECKUNG 3,00m LATUNG 5,00m KONTERLATTING 55 1,000m AUSPARRENDAMMUNG XPS 2,00m UNTERDACIPLATTE 2,00m UNTERDACIPLATTE 2,00m DASPAREN Cal 1002 datavischen WDF-STW 220m 0,01m DAMPBERMSE PAE 3,000m UNTERSICHTSCHALUNG (EI-30)

05 6,00cm BETONSTEINPFLASTER ca.30,00cm UNTERBAU (Sand/Schotter)

D6 2,00cm DACHDECKUNG 3,00cm LATTUNG 5,00cm KONTERLATTUNG 5/5 0,05cm DACHPAPPE 2,50cm UNTERSICHTSCHALUNG 16,00cm SPARREN ca.10/16

(W1)

U=0.16 Wim28

0.50cm FASSADENSPACHTELUNG+FEINPUTZ
5.00cm SOCKELDAMMUNG XPS
0.50cm FEUCHTICKETISSOLERUNG
2.00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE
16.00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE
16.00cm HOLZWERKSTOFFPLATTE
2.00cm SOSP-PLATTE
8.00cm KONTERLATTUNG
DAZWISCHEN WOF-STW 9cm
2.40cm SPARSCHALUNG
1.50cm GPBKARTONPLATTE GKF (EI-30)

1,500m GIPSKARTONHALTE GBY (EL-30)

1,500m FASSADENSPACHTELUNG+FEINPUTZ
6,000m NITHERNO HOLZ/SASERDAMMPLATTE
16,000m NOLZ/MERSTOFPPLATTE
16,000m HOLZ/MERSTOFPPLATTE
16,000m SB-PLATTE
8,000m KONTERIALTING
DAZWISCHEN WDC-STW 86m
2,400m KONTERIALTING
DAZWISCHEN WDC-STW 86m
1,500m KONTERIALTING
1,500m GIPSKARTONPLATTE GKF (EI-30)
1,500m GIPSKARTONPLATTE GKF (EI-30)

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

HOLZDIMENSIONEN vorbehaltlich statischer Bemessung:

16/16 Riegelwerk Wände Wohnhaus 16/24 bzw. 16/20 Pfetten Wohnhaus 16/24 höztrandecke Wöhnhaus 10/22 Sparren Wohnhaus (Aufsparrendämm 10/22 Sparren Wohnhaus (konstruktiv) 16/16 Säutlen Carport 16/16 Säutlen Carport 10/16 Sparren Carport

+6.66° 2.835 GLAS FIXIVSG 1m HOCH GLAS FIX/VSG (D2) +2.62 (W2) (W1) NACHBAR-GELÂNDE BESTANO ----0.35 (D1) \$2 ±0.00 \$2 \$2 \$3 -1.35 PUNKT-FUNDAMENTE 9.12

SCHNITT 3-3



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

LEGENDE



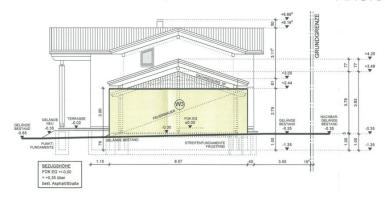
ANSICHT NORDWEST



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
- 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