Traumhaftes Grundstück mit exklusiver Villa - 360°- 3D Besichtigung



Objektnummer: 55305

Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2282 Markgrafneusiedl
Baujahr:	1996
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	430,00 m²
Nutzfläche:	430,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.542,00 m²
Keller:	180,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 76,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	2.300.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Heizkosten:	75,00 €

Provisionsangabe:

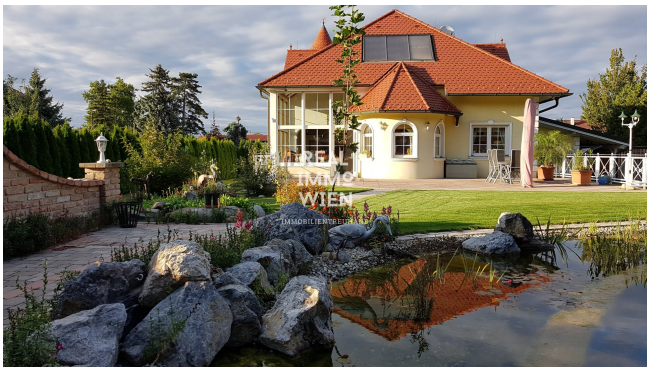
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









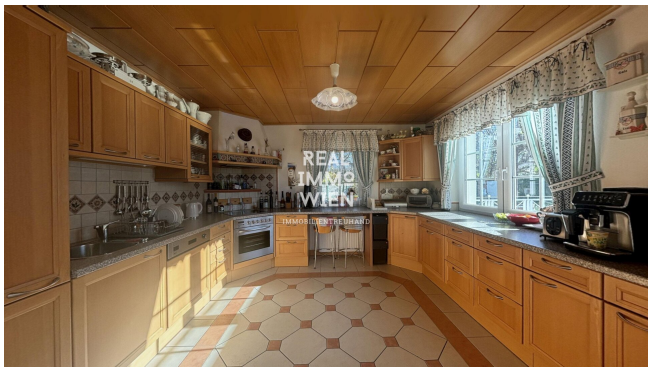






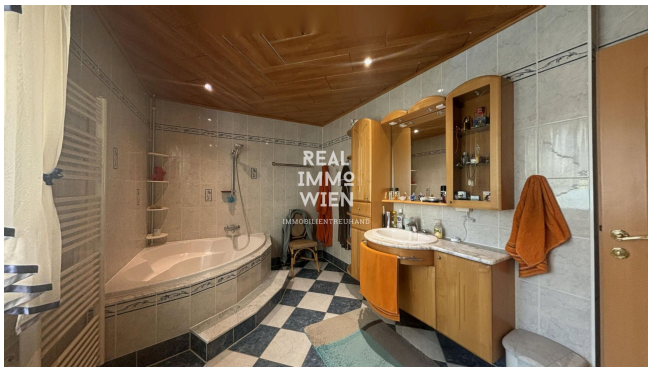









DREAM

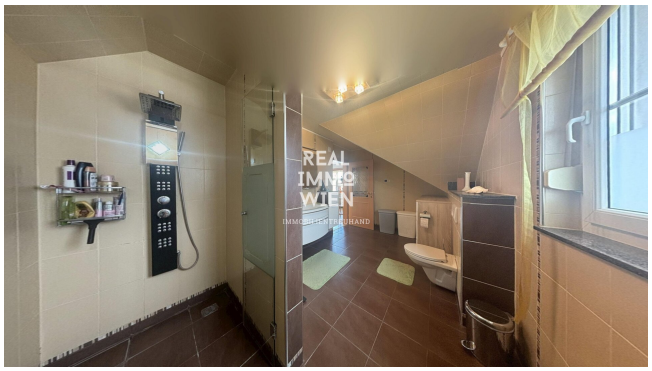


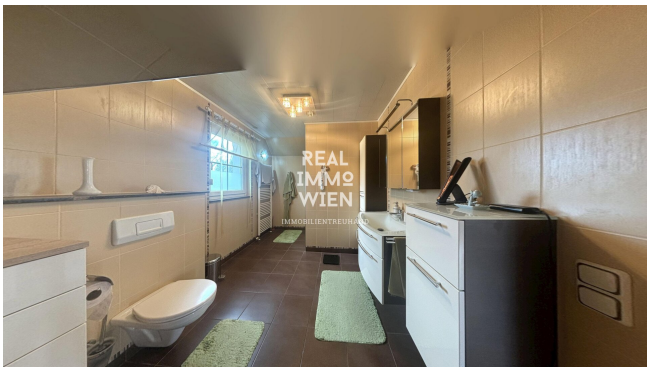

REAL
IMMO
WIEN
IMMOBILIENTREUHAND


REAL
IMMO
WIEN

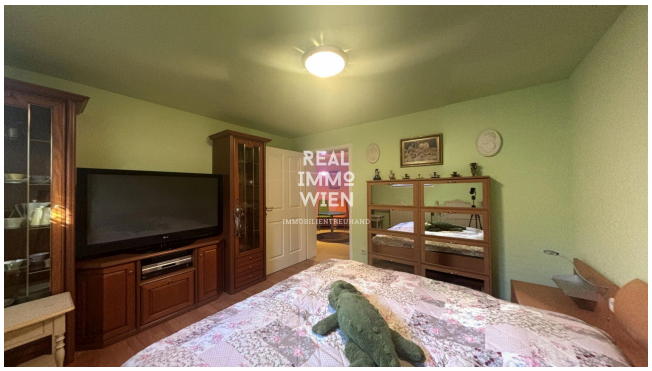

REAL
IMMO
WIEN
IMMOBILIENTREUHAND



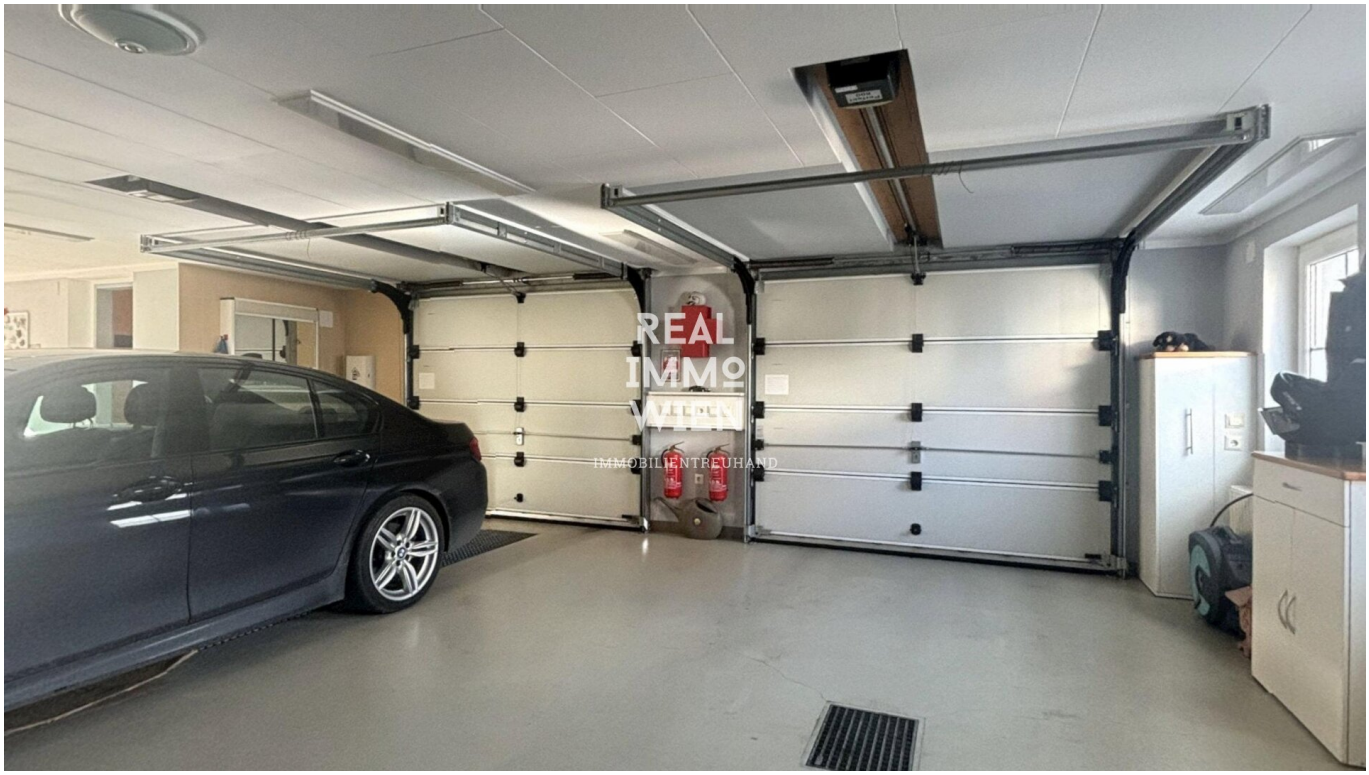








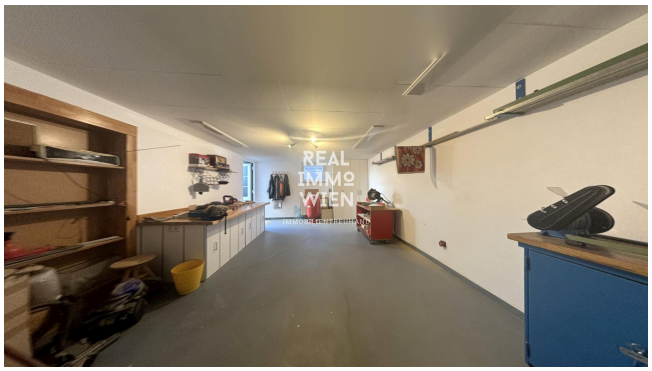








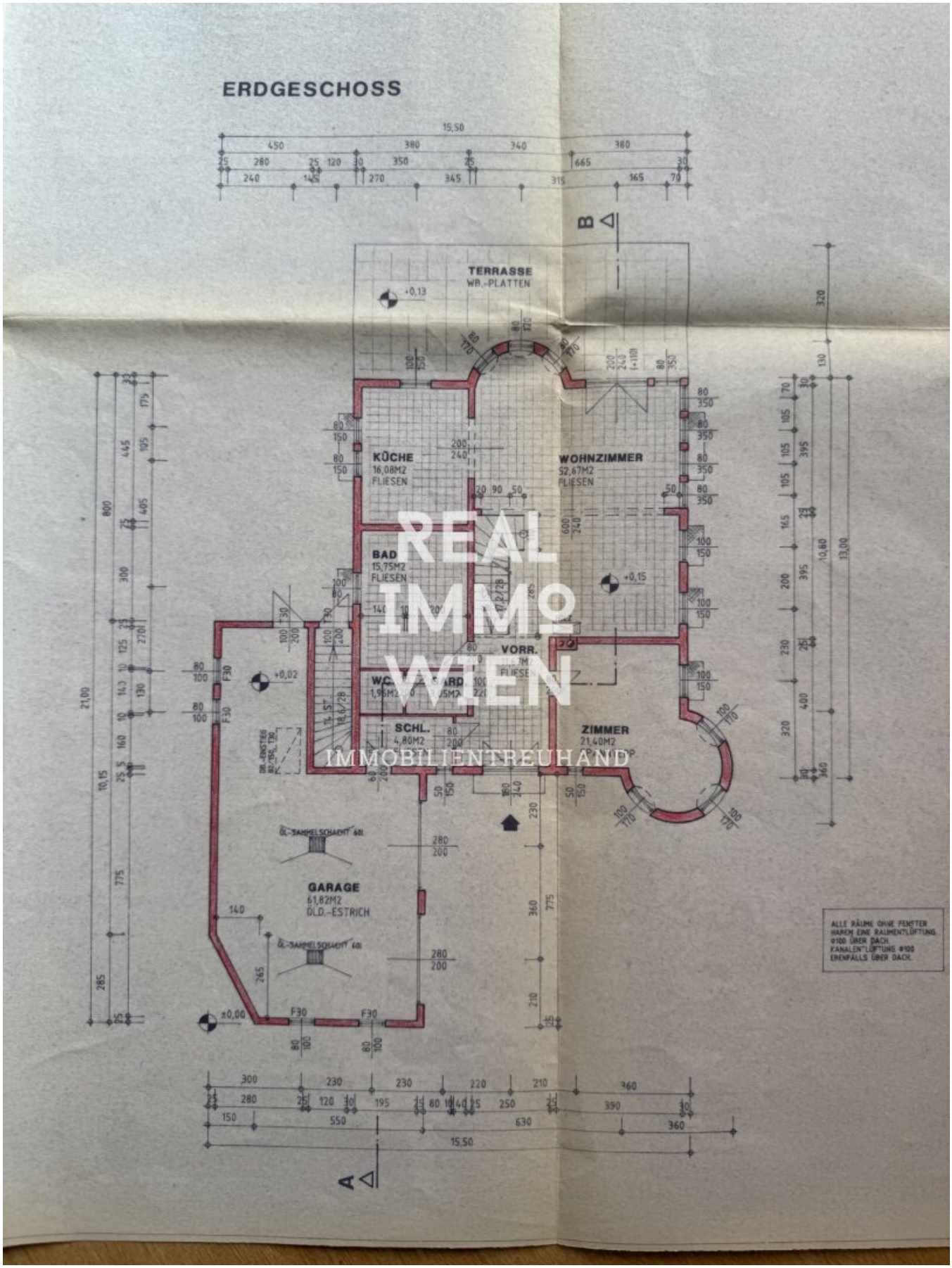

REAL
IMMO
WIEN
IMMOBILIENTREUHAND


REAL
IMMO
WIEN


REAL
IMMO
WIEN

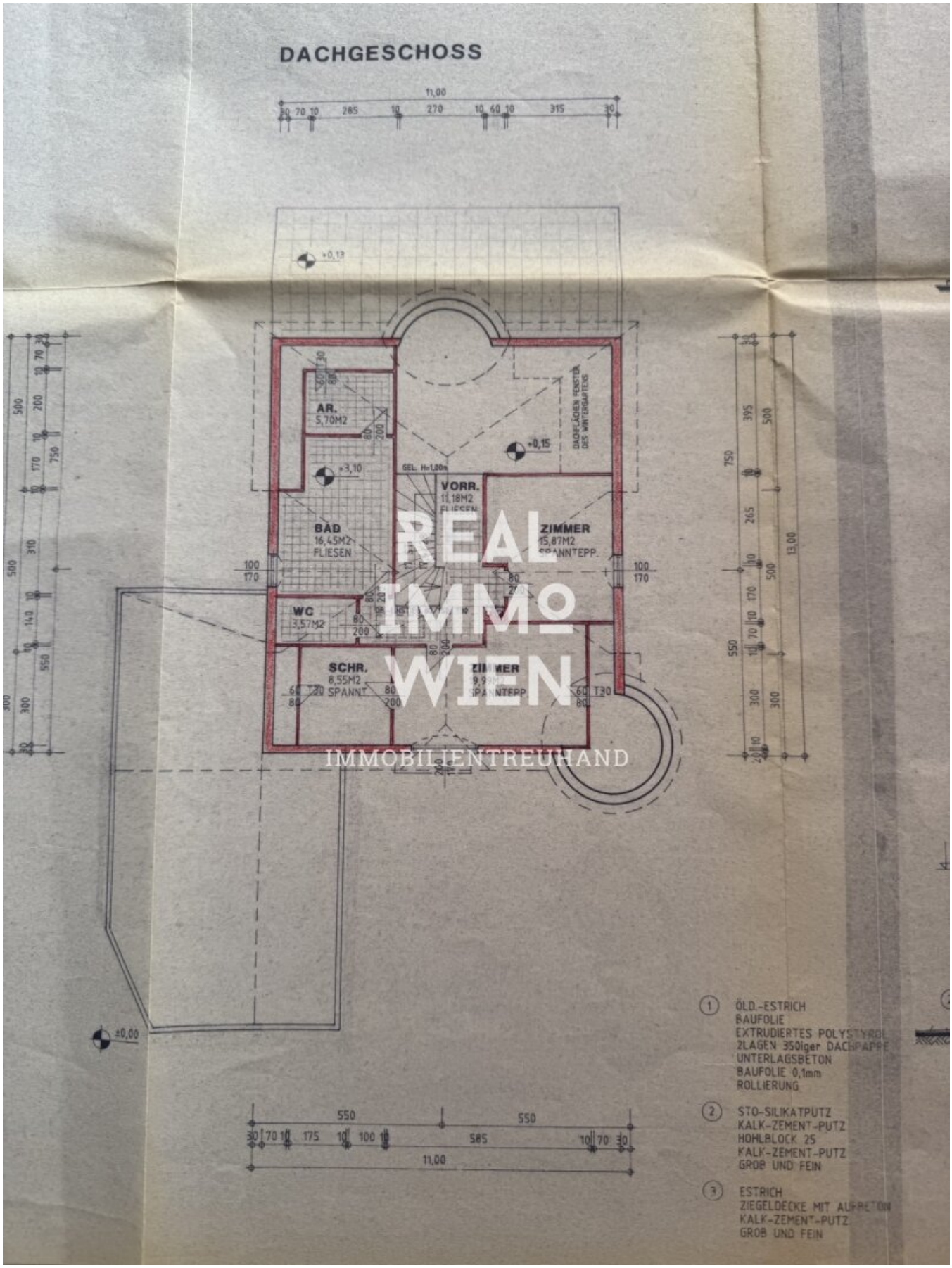

REAL
IMMO
WIEN
IMMOBILIENTREUHAND

ERDGESCHOSS



REAL IMMO WIEN
IMMOBILIENTREUHAND

DACHGESCHOSS



REAL IMMO WIEN
IMMOBILIENTREUHAND

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

KELLERGESCHOSS



REAL IMMO WIEN
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Zur 360°- 3D Besichtigung und Einsicht in weitere Haus- und Bauunterlagen gelangen Sie durch Download des Exposés!

Zum Verkauf gelangt ein technisch perfekt ausgestattetes Einfamilienhaus in Markgrafneusiedl, Gemeindebezirk Gänserndorf, vor den Toren Wiens und ist wie folgt angeordnet:

Ein geräumiger Vorplatz ermöglicht die Einfahrt auf zwei Garagenplätze. In das Haus gelangt man über einen Vorraum. Danach öffnet sich das große, sonnendurchflutete Wohnzimmer mit einer offenen Küche. In der tischlerangefertigten Küche mit Blick in den Garten findet man sämtliche Marken-Küchengeräte. Das helle Wohnzimmer besticht durch Glasfronten, die mit außenliegenden Sonnenschutz mit Lichtsensor und Windrad ausgestattet sind. Weiters befinden sich im Erdgeschoß ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoß befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Arbeitsraum, ein Abstellraum als auch ein Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, alle Räume sind zentral begehbar. Im Keller finden Sie einen großen Party-Raum, von dem aus ein weiteres Schlafzimmer, ein Fitnessraum, ein Abstellraum und insgesamt drei Technik- bzw. Werkstättenräume zu erreichen sind.

In diesen Räumen ist die komplette Haus- und Gartentechnik untergebracht, und zwar für:

- die im Erd- und Obergeschoß befindliche Fußbodenheizung, ergänzt durch teilweise Radiatoren bzw. Radiatoren für Keller und Garage

- die PV-Anlage mit 13,5 KWp mit einem Stromspeicher von 15 kWh mit Notstromfunktion für das komplette Haus. Diese PV-Module sind mit einem TIGO-Optimierer und einem SOFAR-Solar-System ausgestattet, um das Maximum an Energie effizient zu erzeugen

- die Luft-Wärme-Pumpe 12 KW

- die Solaranlage mit einem 800l Pufferspeicher für Heizung und Warmwasser

- den zusätzlich elektrischen Boiler für Warmwasser

- den möglichen Festbrennstoffofen

- die ganze computergesteuerte Gartenbewässerung inkl. des unterirdischen Thujen-Tropfsystems, wobei die Wasserversorgung über kostenloses Brunnenwasser erfolgt

Den elektrisch/elektronischen Teil runden ein Satellitenspiegel für TV, ein Glasfaserinternet mit W-Lan, über das sämtliche Haushaltsgeräte von unterwegs gesteuert werden können, so wie zum Beispiel die digitalen Raumthermostate, ab.

Auch sämtliche Garten- bzw. Außeneinrichtungen wurden bis ins letzte Detail durchdacht, wie zum Beispiel Stromversorgung bis zum Gartenhaus, inklusive Starkstromanschluss, eine Vielzahl von Beleuchtungskörpern und Stromanschlüssen bei Blumen- und Bauminselbeeten. Sitz- und Grillplatz wurden mit aufwendiger Ziegelwand und Überdachung versehen. Ein unter dem Rasen eingegrabenes Maulwurfnetz sorgt für das Fernbleiben unerwünschter "Gäste" im Garten.

Für eine nasse Abkühlung im Hochsommer sorgt ein Schwimmteich mit Steg, Felsen mit Wasserfall, Oase-Filter mit UVC-Vorklärgerät und eine Freiluftdusche mit Solarheizungsbetrieb.

Im Kaufpreis inkludiert ist ein zweites, benachbartes Grundstück in der Größenordnung von rund 1.150 m2 (950 m2 Baufläche/Garten, 200 m2 Waldgürtel) auf dem ein kleines, rund 50 m2 großes Haus steht. Dieses Grundstück ist ebenfalls ein Baugrund, Flächenwidmung Bauland Wohngebiet, 2 Wohneinheiten, Bebauungsdichte max. 40%, offene Bauklasse, max. 7 m Bauhöhe. Das Grundstück bzw. Haus ist mit Abwasser- und Ortswasseranschluss bzw. auch mit einem Stromanschluss versehen. Betreffend Verwendung dieses Grundstückes stehen viele Möglichkeiten offen.

Die Entfernung zur Wiener Stadtgrenze sind rund 8 km, öffentlich gelangt man vorerst mit einem Bus bis zur S-Bahn-Station Schönfeld im Marchfeld Lassee und dann zur U-Bahn U2 bzw. über die S-Bahn-Station Deutsch-Wagram nach Wien.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

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 <500m
Apotheke <6.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <3.500m
U-Bahn <9.500m
Autobahnanschluss <8.500m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap