Modernes Traumhaus bei Loipersdorf mit Fernblick, Sonne & Zweitwohnsitzmöglichkeit



Objektnummer: 8014/359

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

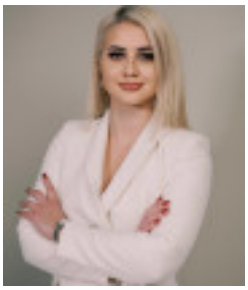
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8380 Henndorf im Burgenland
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	167,00 m²
Nutzfläche:	176,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	495.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.964,07 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafaela Strainovic

FiFu24 Immobilien G
Wiedner Gürtel 9-13
1100 Wien

T +43 6763802529
H +43 6763802529

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

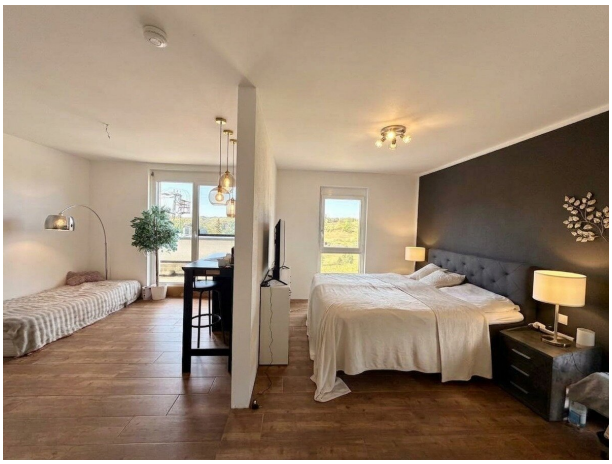












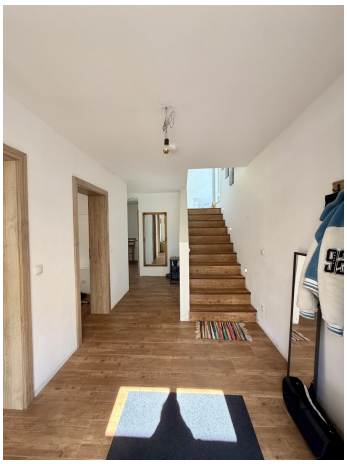

KI-bearbeitet







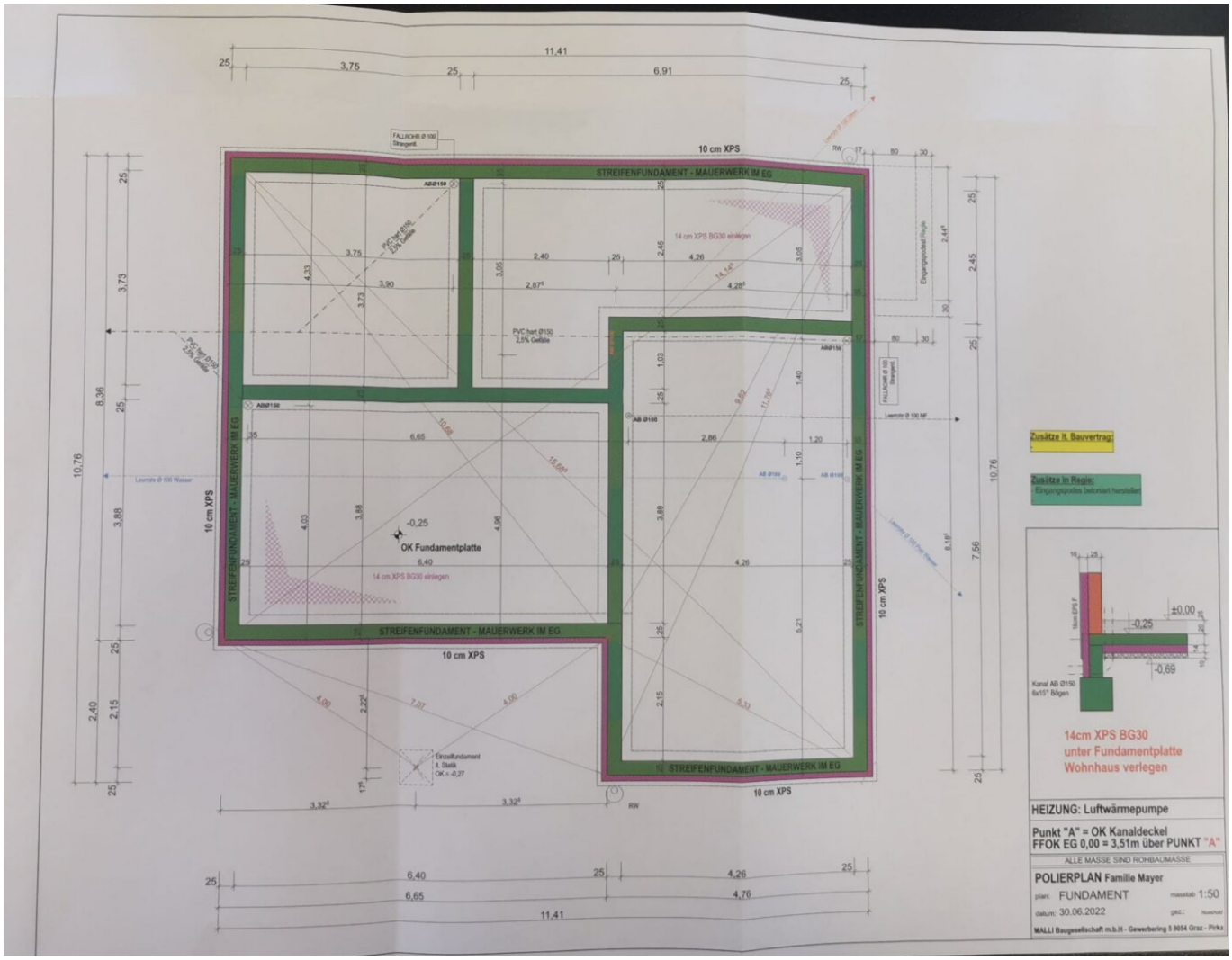


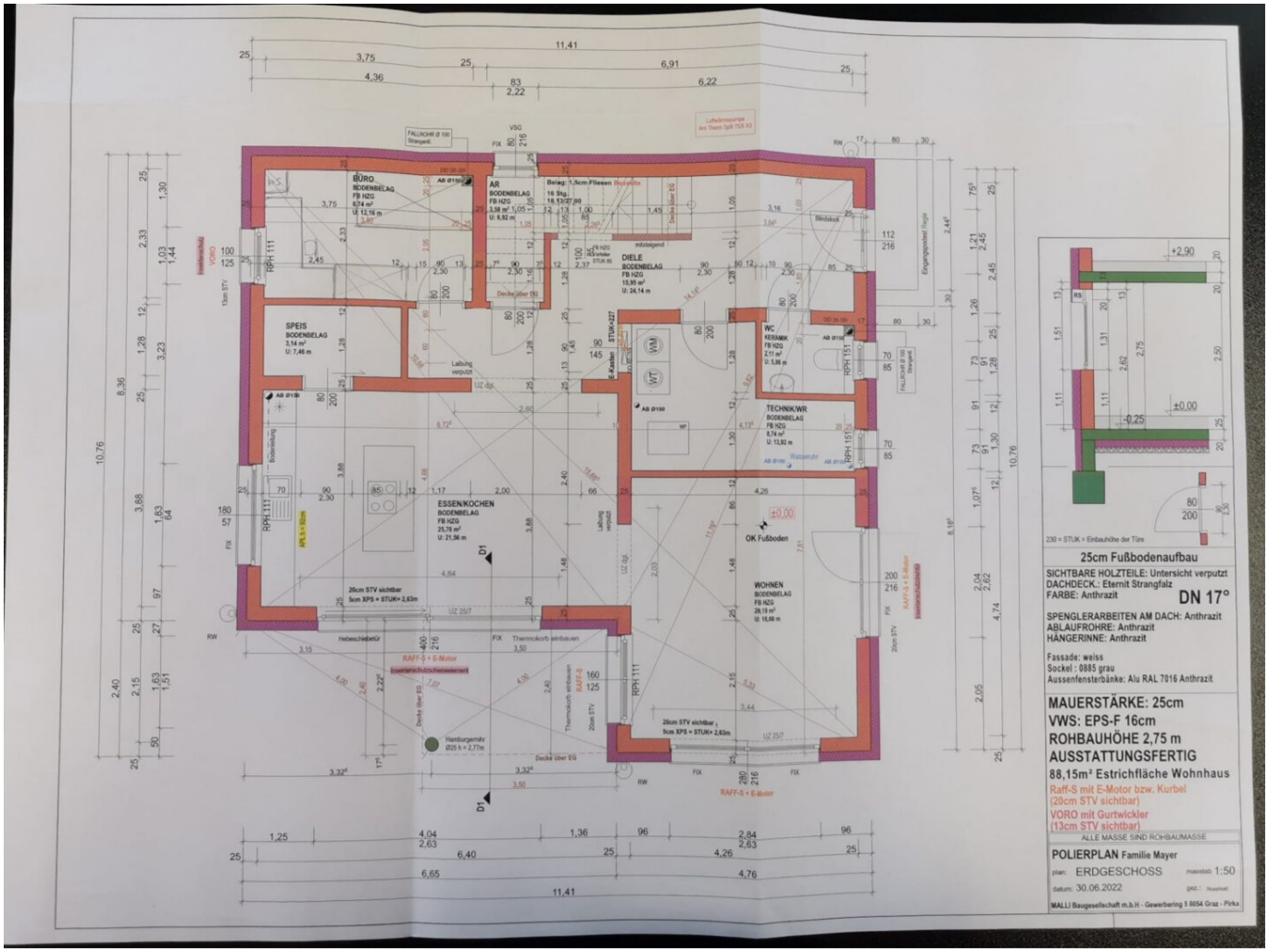


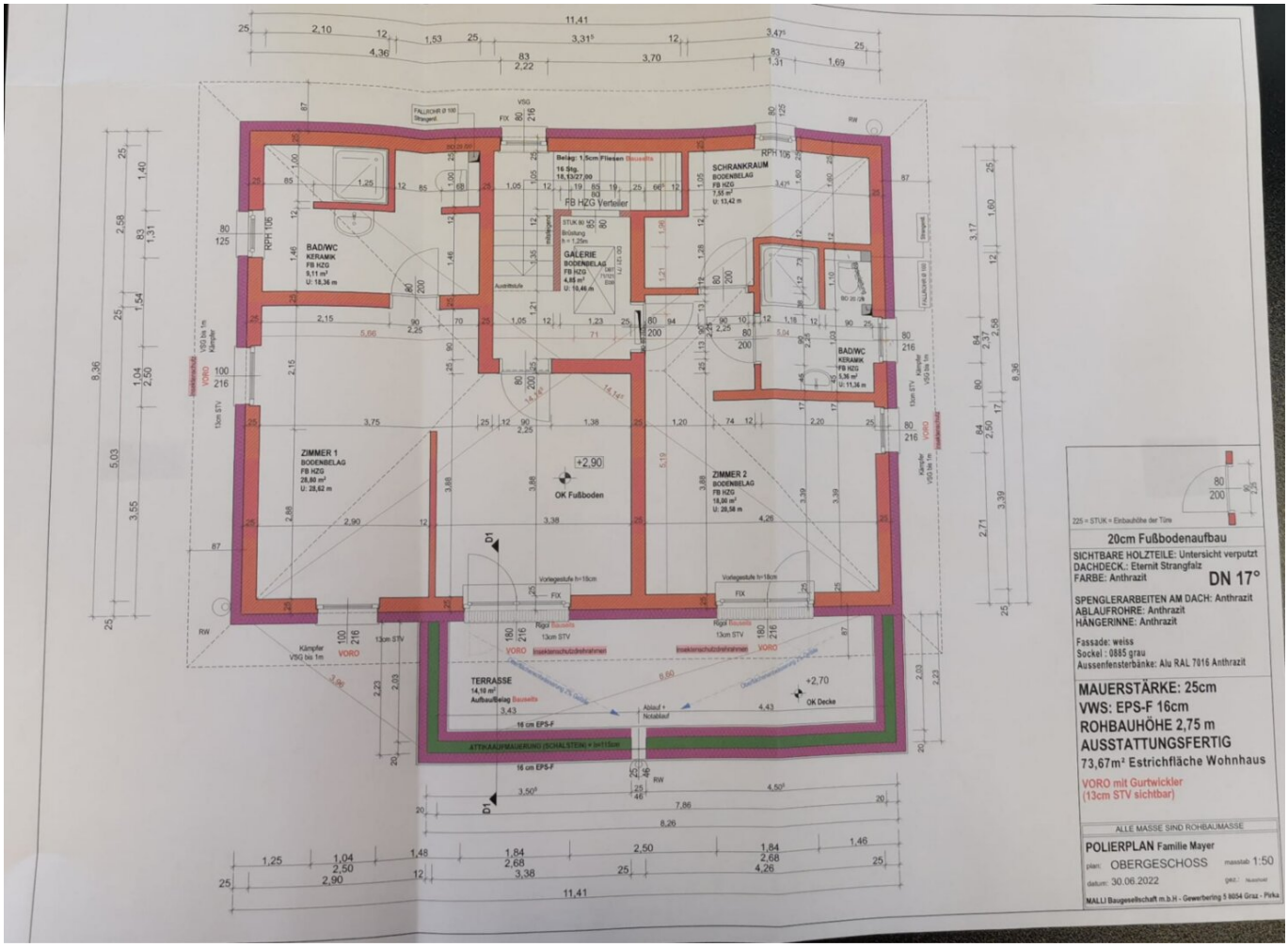







STREIFENFUNDAMENT - MAUERWERK IM EG
10 cm XPS
14 cm XPS BG30 einlegen
OK Fundamentplatte
-0,25
Einzelfundament
lt. Statik
OK = -0,27
Zusätze lt. Bauvertrag:
Zusätze in Regie:
- Eingangspodest betoniert herstellen
±0,00
-0,69
14cm XPS BG30
unter Fundamentplatte
Wohnhaus verlegen
HEIZUNG: Luftwärmepumpe
Punkt "A" = OK Kanaldeckel
FFOK EG 0,00 = 3,51m über PUNKT "A"
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE
POLIERPLAN Familie Mayer
plan: FUNDAMENT
maßstab: 1:50
datum: 30.06.2022
MALLI Baugesellschaft m.b.H - Gewerbering 5 8054 Graz - Pirka


BÜRO
BODENBELAG
FB HZG
AR
BODENBELAG
FB HZG
DIELE
BODENBELAG
FB HZG
15,95 m²
U: 24,14 m
SPEIS
BODENBELAG
3,14 m²
U: 7,46 m
WC
KERAMIK
FB HZG
2,11 m²
U: 5,86 m
TECHNIK/WR
BODENBELAG
FB HZG
8,74 m²
U: 13,92 m
ESSEN/KOCHEN
BODENBELAG
FB HZG
25,78 m²
U: 21,56 m
WOHNEN
BODENBELAG
FB HZG
26,19 m²
U: 18,66 m
OK Fußboden
±0,00
-0,25
+2,90
25cm Fußbodenaufbau
SICHTBARE HOLZTEILE: Untersicht verputzt
DACHDECK.: Eternit Strangfalz
FARBE: Anthrazit
DN 17°
SPENGLERARBEITEN AM DACH: Anthrazit
ABLAUFROHRE: Anthrazit
HÄNGERINNE: Anthrazit
Fassade: weiss
Sockel : 0885 grau
Aussenfensterbänke: Alu RAL 7016 Anthrazit
MAUERSTÄRKE: 25cm
VWS: EPS-F 16cm
ROHBAUHÖHE 2,75 m
AUSSTATTUNGSFERTIG
88,15m² Estrichfläche Wohnhaus
Raff-S mit E-Motor bzw. Kurbel
(20cm STV sichtbar)
VORO mit Gurtwickler
(13cm STV sichtbar)
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE
POLIERPLAN Familie Mayer
plan: ERDGESCHOSS
maßstab 1:50
datum: 30.06.2022
MALLI Baugesellschaft m.b.H - Gewerbering 5 8054 Graz - Pirka



225 = STUK + Einbauhöhe der Türe

20cm Fußbodenaufbau

SICHTBARE HOLZTEILE: Untersicht verputzt
DACHDECK.: Eternit Strangfalz
FARBE: Anthrazit

DN 17°

SPENGLERARBEITEN AM DACH: Anthrazit
ABLAUFROHRE: Anthrazit
HÄNGERINNE: Anthrazit

Fassade: weiss
Sockel : 0885 grau
Aussenfensterbänke: Alu RAL 7016 Anthrazit

MAUERSTÄRKE: 25cm
VWS: EPS-F 16cm
ROHBAUHÖHE 2,75 m
AUSSTATTUNGSFERTIG
73,67m² Estrichfläche Wohnhaus

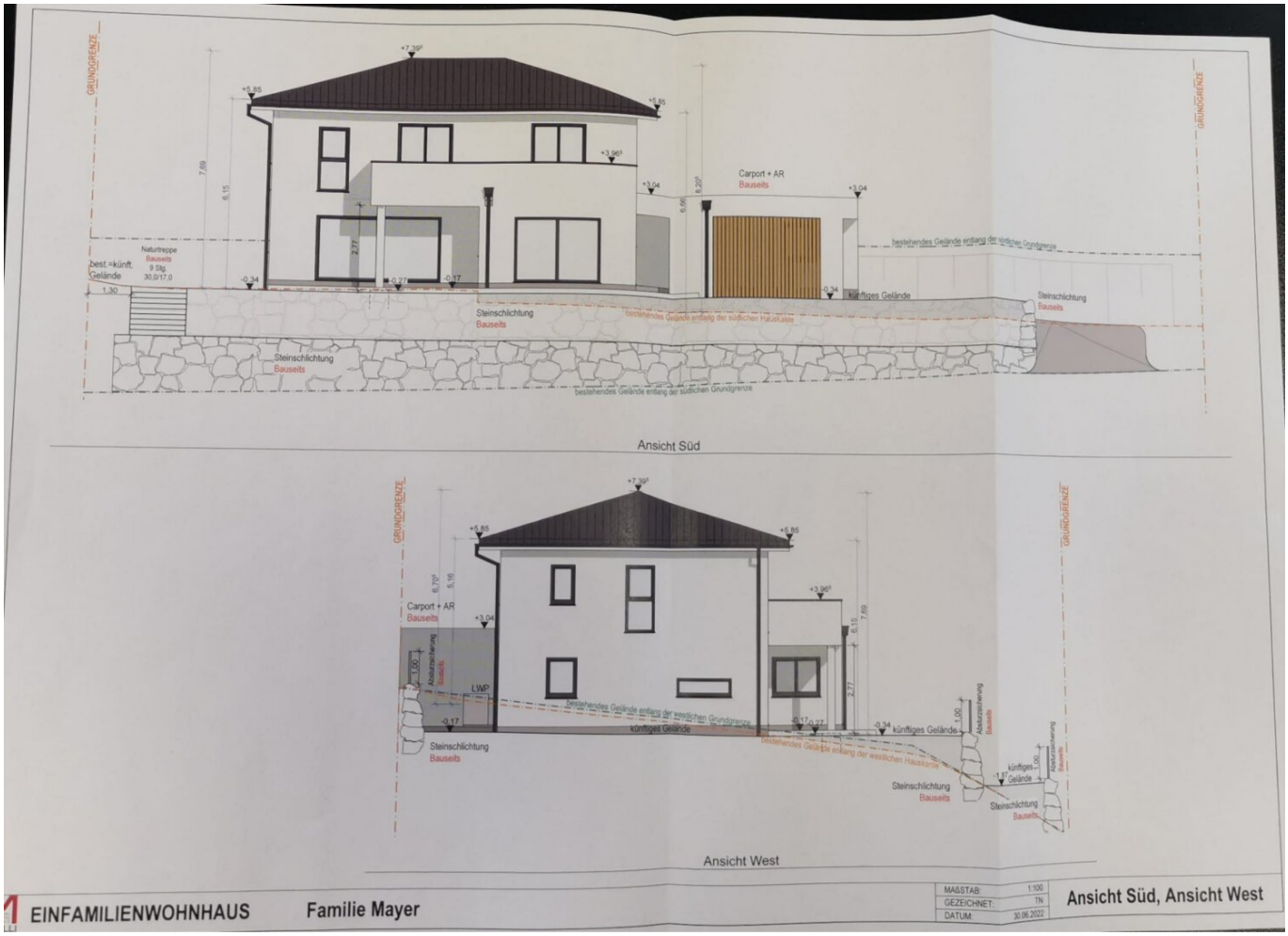
VORO mit Gurtwickler
(13cm STV sichtbar)

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE

POLIERPLAN Familie Mayer

plan: OBERGESCHOSS maßstab 1:50
datum: 30.06.2022 gez.: Nussbaumer

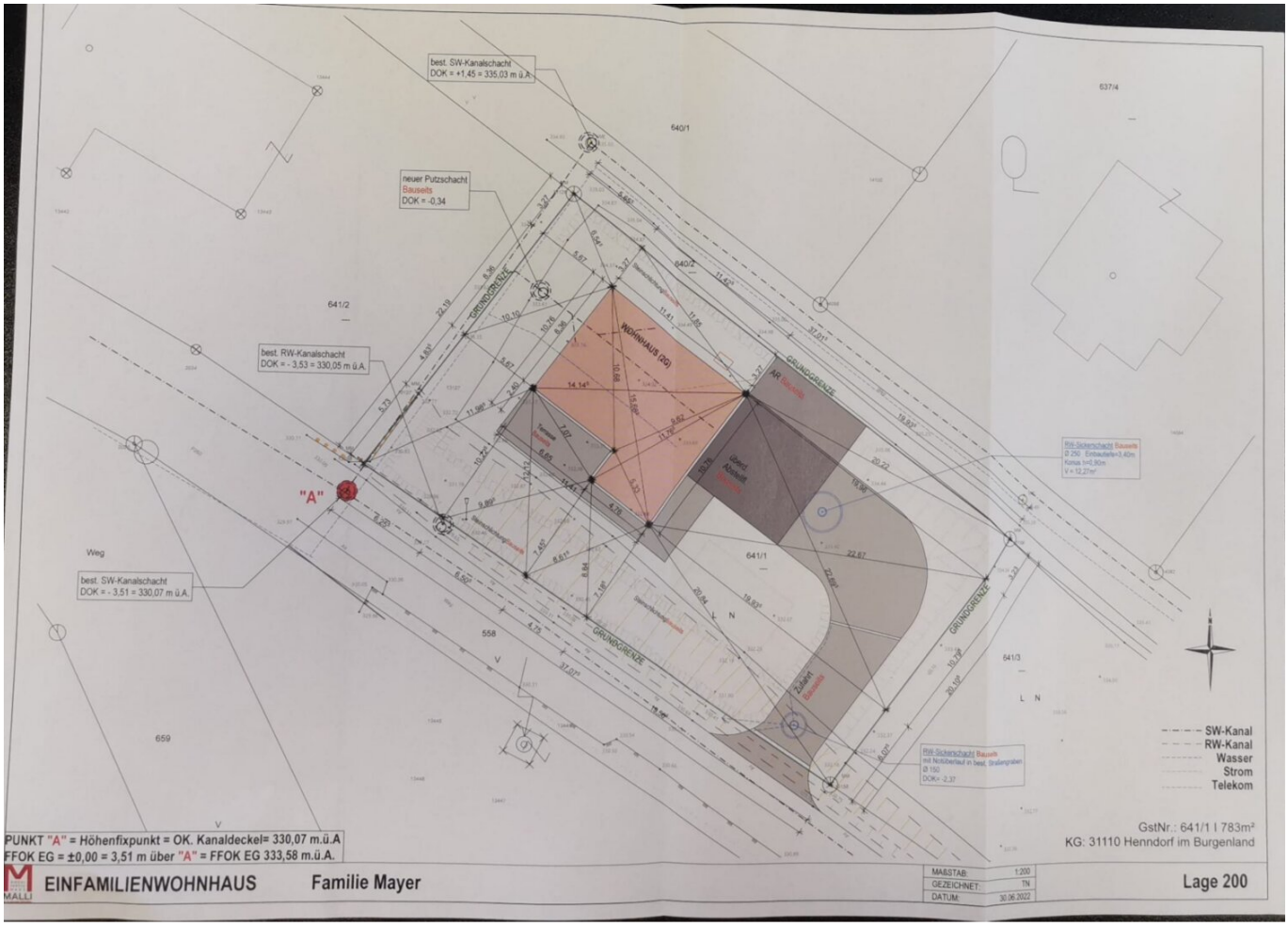
MALLI Baugesellschaft m.b.H - Gewerbering 5 8054 Graz - Pirka

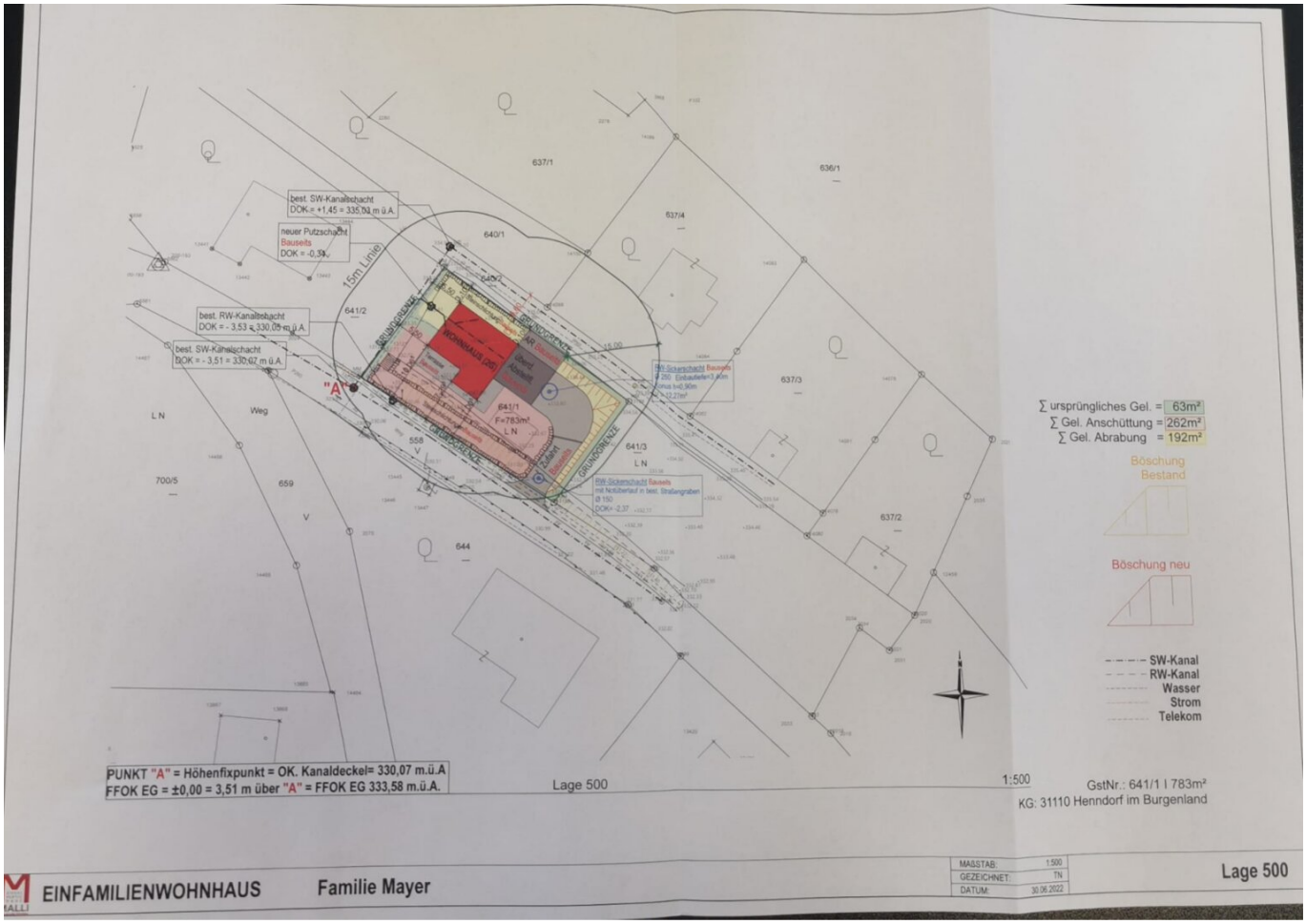


1 EINFAMILIENWOHNHAUS Familie Mayer

MASSTAB:	1:100
GEZEICHNET:	TN
DATUM:	30.06.2022

Ansicht Süd, Ansicht West


best. SW-Kanalschacht
DOK = +1,45 = 335,03 m ü.A.
neuer Putzschacht
Bauseits
DOK = -0,34
best. RW-Kanalschacht
DOK = - 3,53 = 330,05 m ü.A.
best. SW-Kanalschacht
DOK = - 3,51 = 330,07 m ü.A.
"A"
640/1
640/2
641/2
641/1
641/3
637/4
558
659
Weg
WOHNHAUS (OG)
GRUNDGRENZE
AR Bauseits
Zufahrt Bauseits
RW-Sickerschacht Bauseits
Ø 250 Einbautiefe=3,40m
Konus h=0,90m
V = 12,27m³
RW-Sickerschacht Bauseits
mit Notüberlauf in best. Grabengraben
Ø 150
DOK= -2,37
SW-Kanal
RW-Kanal
Wasser
Strom
Telekom
PUNKT "A" = Höhenfixpunkt = OK. Kanaldeckel= 330,07 m.ü.A
FFOK EG = ±0,00 = 3,51 m über "A" = FFOK EG 333,58 m.ü.A.
GstNr.: 641/1 I 783m²
KG: 31110 Henndorf im Burgenland
EINFAMILIENWOHNHAUS
Familie Mayer
MASSTAB: 1:200
GEZEICHNET: TN
DATUM: 30.06.2022
Lage 200



EINFAMILIENWOHNHAUS **Familie Mayer**

MASSTAB:	1:500
GEZEICHNET:	TN
DATUM:	30.06.2022

Lage 500

F1

Bodenbelag	1,0 cm
Heizestrich	7,0 cm
Folie	
EPS W20 Plus	12,0 cm
Isofloor	5,0 cm
E-KV 5	
Fundament lt. Statik	
Folie	
Dämmung XPS	14,0cm
Rollierung	

F2

Bodenbelag	1,0 cm
Heizestrich	7,0 cm
Folie	
EPST 650 33/30	3,0 cm
Isofloor	9,0 cm
STB. Decke	20,0 cm

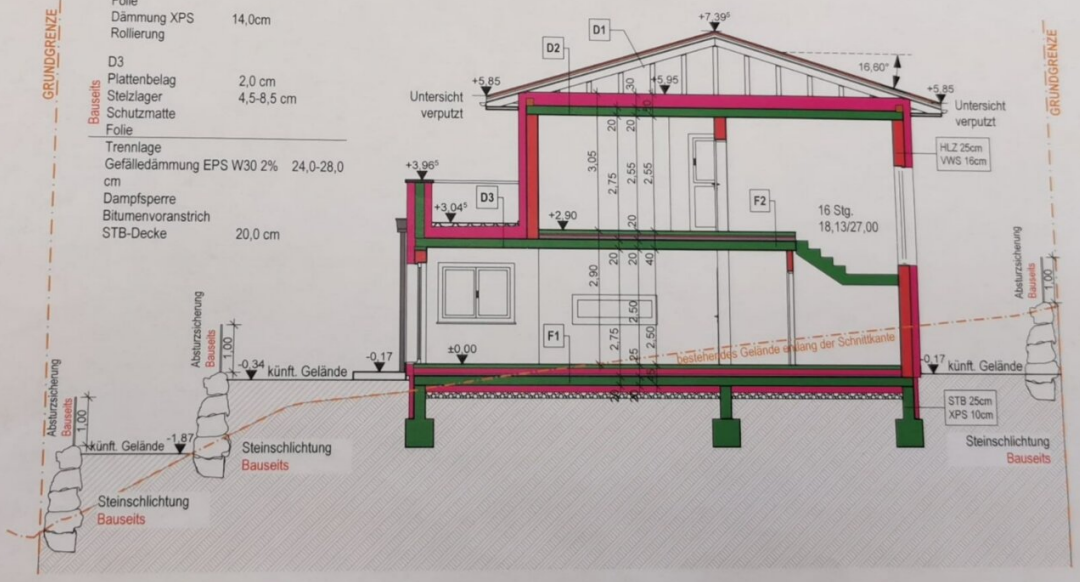
D1
Eternit Betondachstein
Dachlattung 4/5 4,0 cm
Konterlattung 5/8 5,0 cm
Bramac Comfort Seal Resistant 255
Rauhschalung lt. Sparrenabstand
Sparren

D2

Thermofloc	30,0 cm
STB- Decke	20,0 cm

D3

Plattenbelag	2,0 cm
Stelzlager	4,5-8,5 cm
Schutzmatte	
Folie	
Trennlage	
Gefälledämmung EPS W30 2% cm	24,0-28,0
Dampfsperre	
Bitumenvoranstrich	
STB-Decke	20,0 cm



MAßSTAB:	1:100
GEZEICHNET:	TN
DATUM:	

EINFAMILIENWOHNHAUS Familie Mayer

Schnitt

Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Inmitten der sanften Hügellandschaft rund um Loipersdorf wartet ein Zuhause, das modernes Wohnen mit echtem Urlaubsgefühl verbindet. Dieses nahezu fertiggestellte Einfamilienhaus in Oberhenndorf begeistert mit großzügigen ca. 167 m² Wohnfläche, einem 783 m² großen Grundstück, moderner Architektur und einer herrlichen Süd-West-Ausrichtung.

Große Fensterflächen holen Licht und Landschaft direkt ins Haus. Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche bildet das Herzstück des Hauses – großzügig, hell und wie gemacht für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Der direkte Bezug ins Freie und der Blick ins Grüne schaffen dabei eine Wohnatmosphäre, die man nicht nur sieht, sondern spürt.

Ein Haus mit Raum zum Leben

Auf zwei Ebenen bietet die Immobilie viel Platz für Familie, Gäste, Homeoffice und persönliche Rückzugsorte. Zwei großzügige Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Terrasse und Balkon erweitern den Wohnraum nach draußen und eröffnen wunderschöne Plätze für Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage oder ein Glas Wein mit Blick über die Landschaft.

Ein besonderes Plus: Das Haus ist nahezu fertiggestellt, bietet an einzelnen Stellen aber noch die Möglichkeit, den letzten Feinschliff nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen. So erwerben Sie keinen gewöhnlichen Neubau von der Stange, sondern ein modernes Zuhause, dem Sie noch Ihre persönliche Handschrift geben können.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 167 m² Wohnfläche
- 783 m² Grundstück
- begehrte Süd-West-Ausrichtung
- lichtdurchflutete, großzügige Räume
- moderner offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich

- 2 großzügige Badezimmer
- große Terrasse
- Balkon mit Fernblick
- Photovoltaikanlage & Solaranlage
- nachhaltige und kostensparende Energielösung
- Carport
- moderne Ausstattung & hochwertige Materialien
- nahezu fertiggestellt – individuelle Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden
- ruhige, familienfreundliche Lage
- Zweitwohnsitzmöglichkeit
- nur wenige Minuten von Loipersdorf und der Thermenregion entfernt

Urlaub zu Hause – 365 Tage im Jahr

Was diese Immobilie besonders macht, ist ihre Lage. Oberhenndorf ist ein kleiner Rückzugsort abseits von Hektik und dichtem Stadtverkehr, gleichzeitig bleiben die wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar.

Die bekannte Thermenregion rund um Loipersdorf liegt praktisch vor der Haustür. Natur, Kulinarik, Wellness, Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen

die Region zu einem der attraktivsten Erholungsgebiete der Südoststeiermark.

Und dann ist da dieser Blick: Felder, Hügel, Grün und Weite. Statt gegenüberliegender Häuserfronten bestimmt hier die Landschaft das Bild.

Durch die Zweitwohnsitzmöglichkeit ist die Immobilie zudem besonders interessant für Käufer, die einen hochwertigen Rückzugsort in der Steiermark suchen – sei es als Wochenenddomizil, Ferienimmobilie oder als dauerhaftes Zuhause.

Graz ist in rund einer Stunde erreichbar, Wien je nach Verbindung in etwa 1,5 bis 2 Stunden.

Modern wohnen. Nachhaltig denken.

Auch technisch ist das Haus auf zeitgemäßes Wohnen ausgerichtet. Photovoltaik und Solar unterstützen eine nachhaltige Energieversorgung und helfen dabei, laufende Energiekosten zu reduzieren.

Die klare Architektur, großzügige Verglasungen und die Verbindung von Innen- und Außenbereich verleihen dem Haus einen modernen Charakter, ohne dass die Gemütlichkeit verloren geht.

Das vorhandene Carport fügt sich harmonisch in die Architektur ein und bietet geschützte Stellfläche. Zusätzlichen Stauraum schafft der Kellerersatzraum.

Für Menschen, die nicht irgendein Haus suchen

Dieses Objekt richtet sich an Käufer, die Ruhe und Natur genießen möchten, ohne auf modernes Wohnen verzichten zu wollen. An Familien, die Platz brauchen. An Paare, die sich ihren Lebensmittelpunkt im Grünen schaffen möchten. Und ebenso an Menschen, die einen besonderen Zweitwohnsitz nahe der Thermenregion suchen.

167 m² Wohnfläche. 783 m² Grund. Süd-West-Lage. Fernblick. Photovoltaik & Solar. Zweitwohnsitzmöglichkeit. Und die Therme Loipersdorf nur wenige Minuten entfernt.

Eine Kombination, die man nicht jeden Tag findet.

Ihr neues Zuhause wartet.

Entdecken Sie dieses außergewöhnliche Haus persönlich und erleben Sie, wie sich modernes Wohnen, Natur und Urlaubsgefühl miteinander verbinden.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Einkaufszentrum <5.500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <5.500m
Post <5.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap