Wohnoase in Moosbrunn: Gepflegtes Haus mit Garten, Pool und mehreren Terrassen!



Objektnummer: 1757/417

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Moosbrunn
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	447,60 m²
Zimmer:	8
Terrassen:	3
Keller:	96,20 m²
Kaufpreis:	800.000,00 €
Betriebskosten:	341,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +436765733775

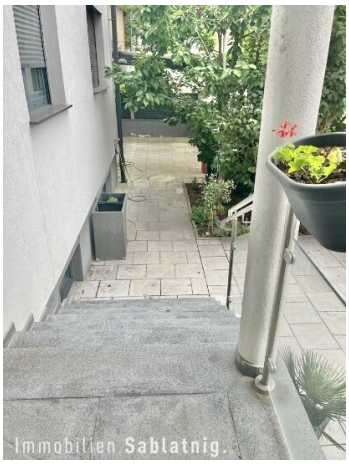

Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

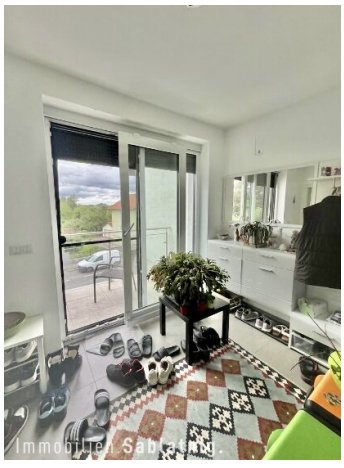

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

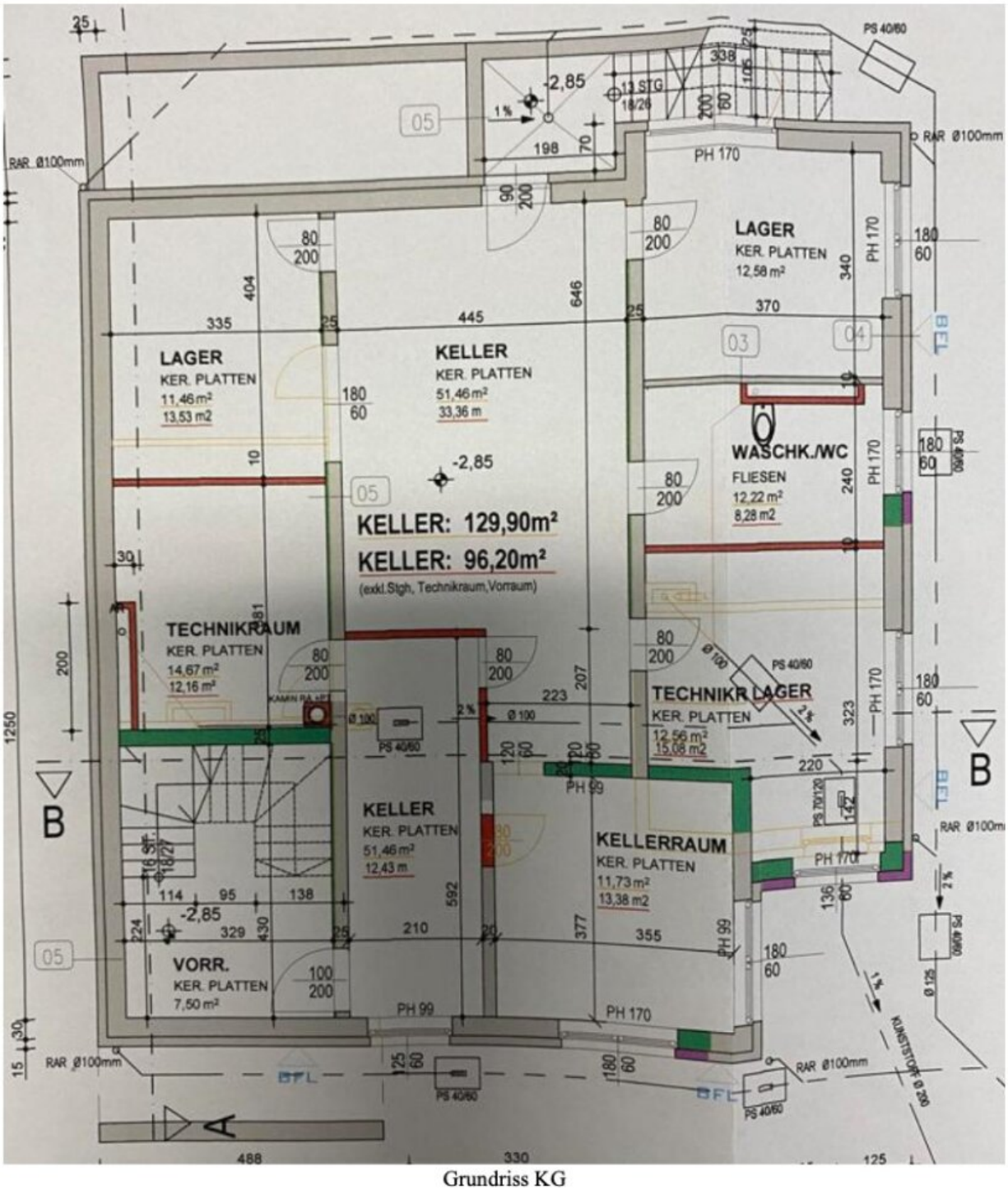

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

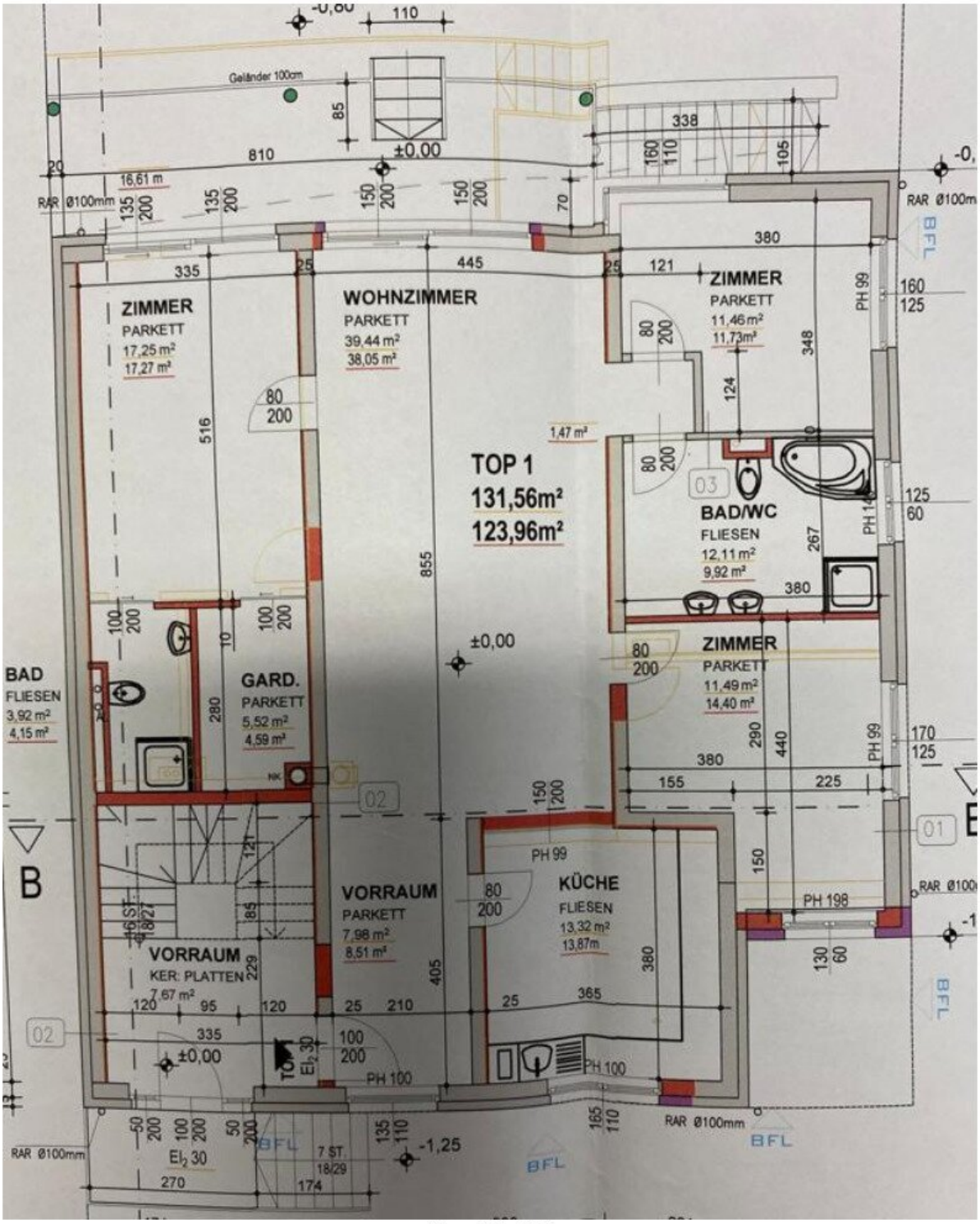

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

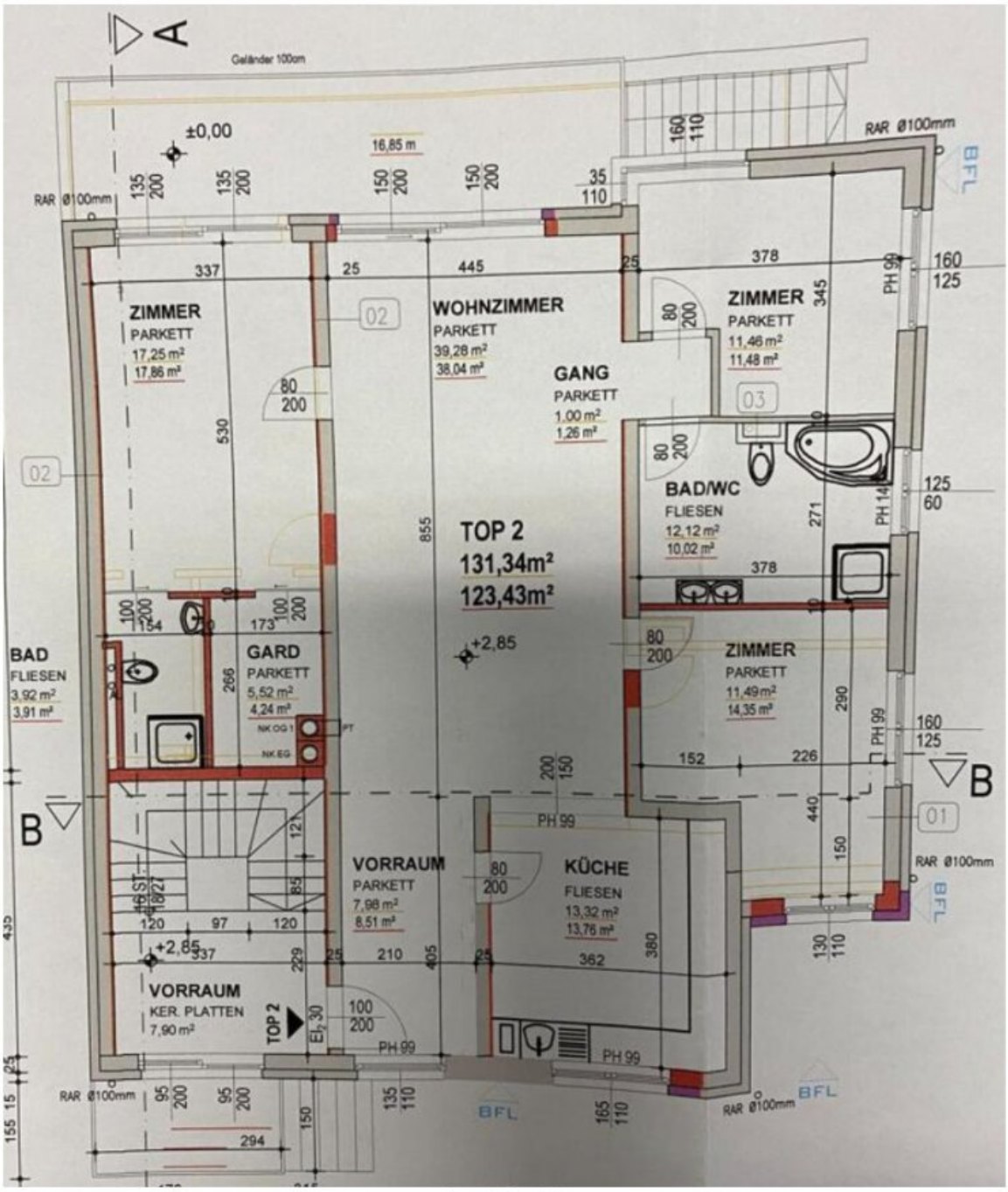

Immobilien.Sablatnig.



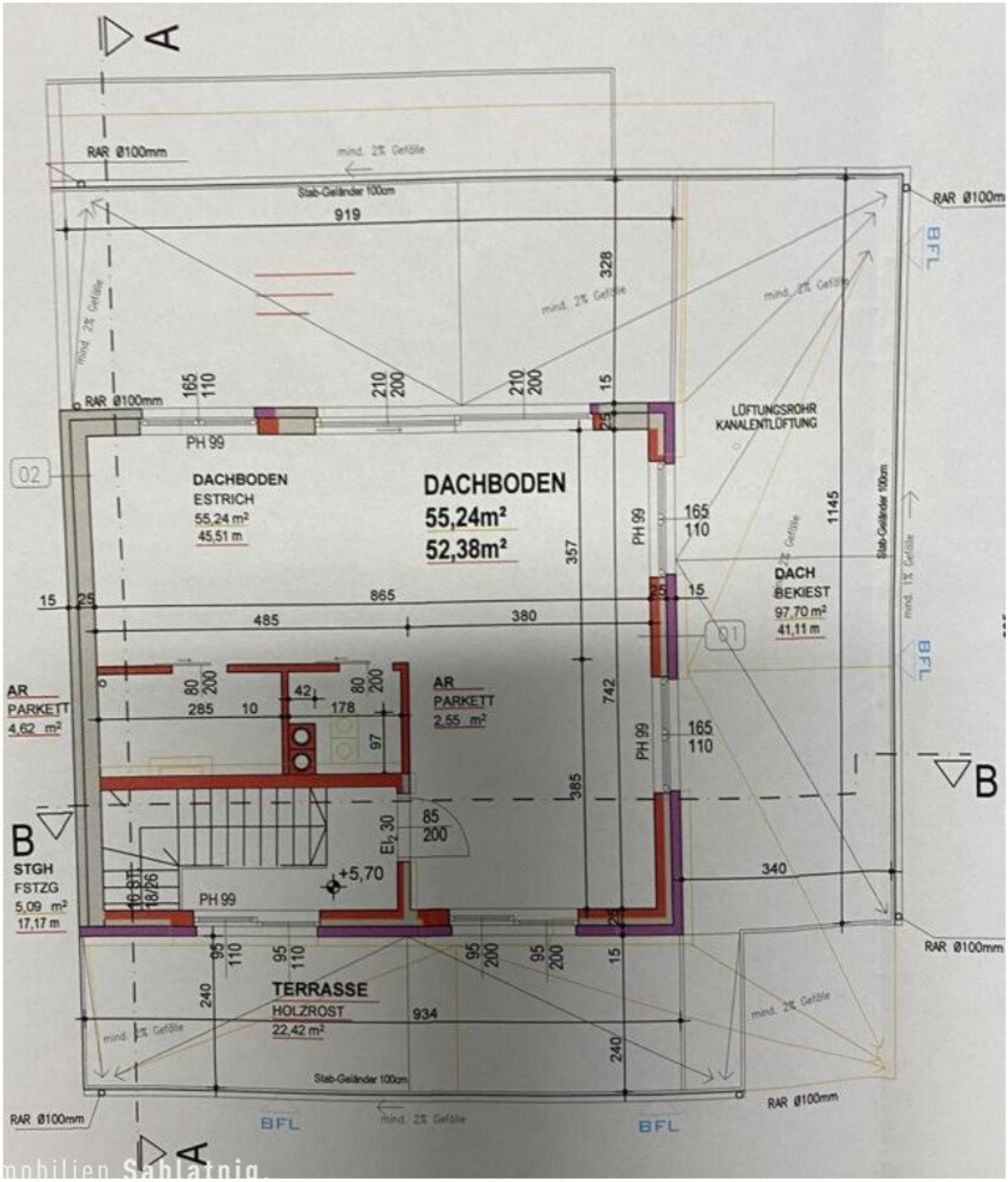
Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

INTERNE NOTIZLISTE – IMMOBILIE MOOSBRUNN

Allgemeine Objektangaben

Adresse: 2440 Moosbrunn, Hauptstraße 107
Objektart: Zweifamilienhaus
Baujahr: 2016
Bewertungsstichtag: 17.07.2025
Nutzung zum Stichtag:
– EG & Keller: bestandfrei
– OG + DG: eigengenutzt
Bewertung erfolgte unter Prämisse der Bestandfreiheit

Grundstück & Widmung

Grundstücksfläche: ca. 477 m²
Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)
Bebauungsplan: nicht vorhanden
Anwendung §§ 54 und 56 BO Niederösterreich
Bauweise: gekuppelt, durch bestehende Bebauung vorgegeben
Pflichtstellplätze: aktuell 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf Eigengrund
Carport mit 2 PKW-Stellplätzen vorhanden

Gebäude & Flächen

Geschoße: Keller, EG, OG, DG
Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus gesamt: ca. 447,64 m²
– KG: 128,30 m²
– EG: 131,63 m²
– OG: 131,33 m²
– DG: 56,38 m² (baulich voll ausgebaut, als Nutzfläche angesetzt)
Nebengebäude (Lager/Werkstatt): ca. 51,46 m²
Terrassen/Balkone/Garten gesamt ca. 280 m²
Gewichtet angesetzt: ca. 47,46 m²
Gesamt bewertungsrelevante Fläche (gewichtet): ca. 495 m²

Bauweise & Konstruktion

Bauart: Massivbauweise
Tragende Wände: Mauerwerk (Ziegel/Betonstein)
Decken & Stiegen: Stahlbeton
Keller: vollständig unterkellert, Stahlbeton, hochwertig ausgebaut, beheizt
Dach: Flachdach, gedämmt, Dachterrassen vorhanden

Wärmedämmung & Gebäudehülle

Außenwände: Vollwärmeschutzfassade (WDVS)
Dämmstandard: zeitgemäß (Baujahr 2016)
Exakte Dämmstoffdicken: nicht im Gutachten angegeben
Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Außenrollos

Heizung & Haustechnik

Heizsystem: Gasbrennwertheizung
Hersteller: Wolf
Wärmeverteilung: Fußbodenheizung in allen Geschoßen inkl. Keller
Warmwasser: zentral, ca. 500-Liter-Warmwasserspeicher
Zustand der Haustechnik: funktionsfähig, kein akuter Sanierungsbedarf

Zustand & Ausstattung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Moosbrunn! Dieses moderne Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Bauweise und eine Wohnlage, die Lebensqualität und Privatsphäre ideal verbindet. In ruhiger Lage am Ortsrand von Moosbrunn präsentiert sich diese großzügige und hochwertig ausgeführte Liegenschaft als ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Das im Jahr 2016 errichtete Zweifamilienhaus überzeugt durch seine moderne Massivbauweise, durchdachte Grundrisse, großzügige Wohnflächen sowie einen gepflegten Außenbereich mit Terrassen, Garten und Pool.

Eckdaten im Überblick

- **Objektart:** Zweifamilienhaus
- **Baujahr:** 2016
- **Grundstücksfläche:** ca. 477 m²
- **Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus:** ca. 447,64 m²
- **Nebengebäude (Lager/Werkstatt):** ca. 51,46 m²
- **Geschoße:** Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß
- **Bauweise:** Massivbauweise
- **Heizung:** Gasbrennwertheizung (Marke Wolf)
- **Wärmeverteilung:** Fußbodenheizung in allen Geschoßen inkl. Keller
- **Warmwasser:** zentral, ca. 500-Liter-Speicher
- **Fenster:** Kunststoff-Isolierglasfenster mit Außenrollos
- **Außenbereich:** Garten, Pool, Terrassen, Balkone
- **Stellplätze:** Carport mit 2 PKW-Stellplätzen
- **Zustand:** gut bis sehr gut, gepflegt
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet

Die Immobilie bietet ein hohes Maß an Wohnkomfort, zeitgemäße Haustechnik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Durch die großzügige Nutzfläche, das ausgebaute Dachgeschoß sowie den hochwertig ausgebauten Keller eröffnet sich ein Raumangebot, das weit über den üblichen Standard hinausgeht.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und in massiver Bauweise errichtet. Die beiden Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoß verfügen jeweils über großzügige Wohn-/Essbereiche, moderne Küchen, mehrere Zimmer sowie hochwertige Bäder. Das Dachgeschoß ist baulich voll ausgebaut und erweitert das Raumangebot um zusätzliche Nutzflächen, ideal als Büro, Gäste- oder Hobbybereich.

Besonders hervorzuheben ist der hochwertig ausgebaute Keller, der teilweise wohnlich genutzt wird und ebenfalls über Fußbodenheizung verfügt. Dadurch eignet sich das Haus hervorragend für größere Familien, Homeoffice-Lösungen oder Mehrgenerationenkonzepte.

Der Außenbereich präsentiert sich gepflegt und funktional: Terrassen und Balkone bieten großzügige Freiflächen, der Garten mit Pool lädt zum Entspannen ein, und das zusätzliche Nebengebäude schafft wertvollen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten für Werkstatt und Hobby. Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige, moderne Immobilie mit hohem Wohnkomfort und nachhaltigem Wert.

Hier können Sie sofort einziehen und sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Daniel Robin Schmidt** +436765553920 oder **schmidt@immobilien-sablatnig.at**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Post <2.000m
Geldautomat <5.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap