

**Smart Home - nachhaltige und moderne Doppelhaushälfte
mit hochwertiger Ausstattung!**



Objektnummer: 6304/2858

Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



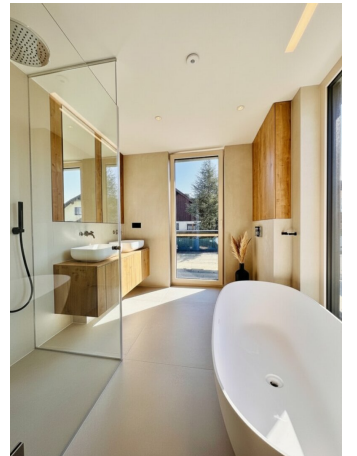
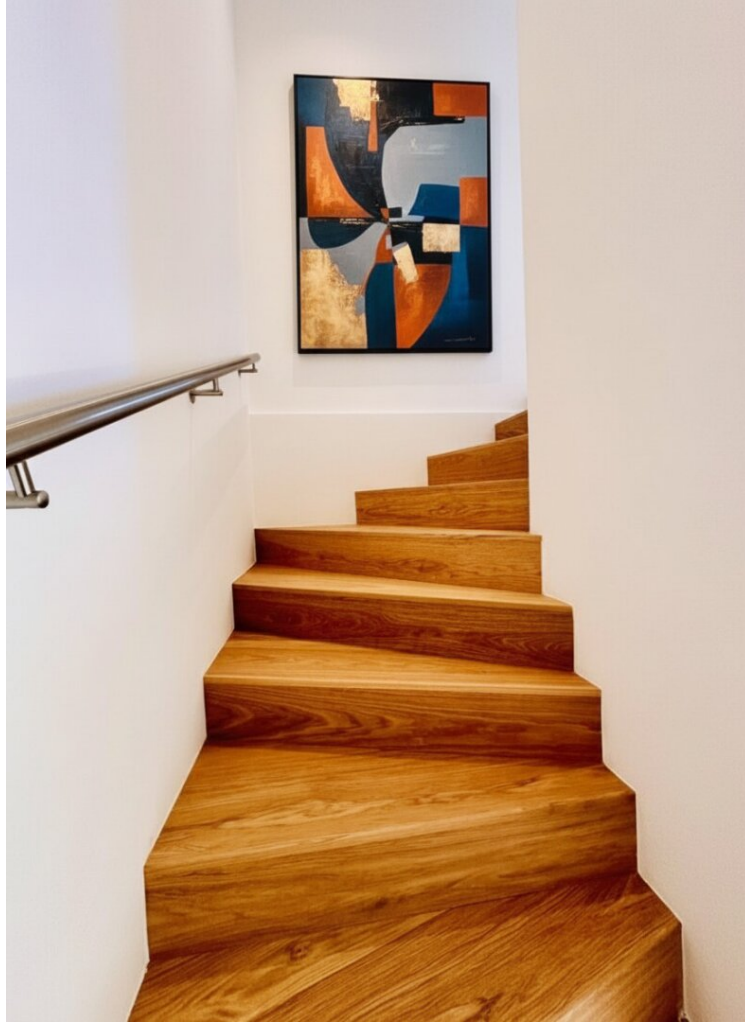
Maximilian Hohenschläger

WirtschaftsService Immobilien
Schießstättgasse 4
2620 Neunkirchen

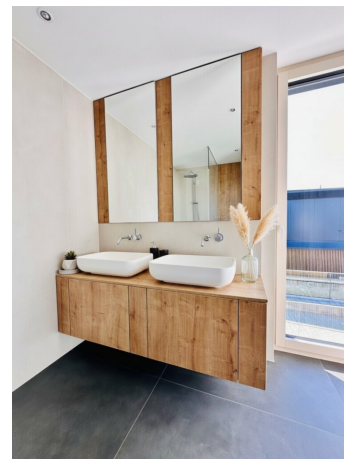
T +43 2635 64530
H +43 699 19753561
F 02635 64730

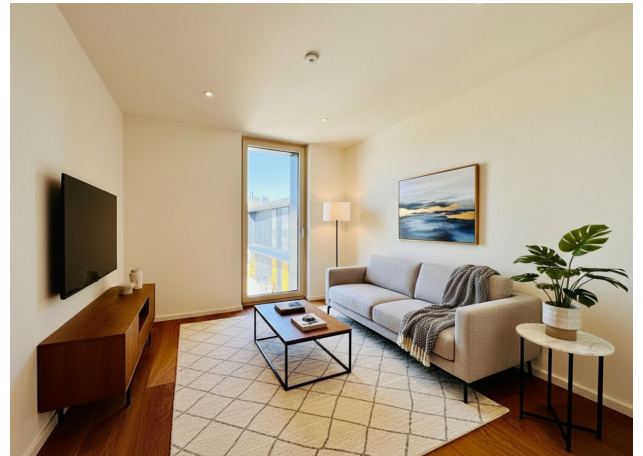
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte in Gaaden – Nachhaltiges Smart Home mit hochwertiger Ausstattung

Die Doppelhaushälfte **TWH 110 C in Gaaden** vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und intelligente Smart-Home-Technologie zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Auf rund **128 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein hochwertig ausgestattetes Zuhause, das Komfort, Energieeffizienz und Design perfekt kombiniert.

Diese Immobilie wurde mit Fokus auf **Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und moderne Technik** entwickelt. Hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse und ein umfassendes Smart-Home-System machen dieses Haus zu einer zukunftssicheren Investition.

Durchdachter Grundriss mit 128 m² Wohnfläche

Die Doppelhaushälfte bietet eine optimale Raumaufteilung auf zwei Ebenen:

Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 45 m²)
- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit Schrankraum

- Zwei weitere Zimmer (Kinderzimmer / Büro)
- Großzügiges Masterbad
- Zusätzliches Badezimmer
- Gangbereich

Die offene Gestaltung sorgt für ein helles, modernes Wohngefühl und viel Flexibilität für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Nachhaltige Bauweise mit natürlichen Materialien

Die Bauweise der Doppelhaushälfte basiert auf einer **hochwertigen Holzbaukonstruktion** mit nachhaltigen Materialien:

- Holzfaserdämmung
- Schafwolldämmung
- Lehm- bzw. Kalkputz
- Diffusionsoffene Wandaufbauten
- Optimale Wärmedämmung (U-Wert ca. 0,18 W/m²K)

Diese Materialien sorgen für:

- Gesundes Raumklima
- Hohe Energieeffizienz

- Nachhaltige Bauweise
- Angenehmes Wohngefühl

Zusätzlich sind alle verwendeten Materialien mit **FSC- und PEFC-Zertifizierungen** ausgestattet und stammen aus nachhaltiger Forstwirtschaft.

Hochwertige Ausstattung im Innenbereich

Im gesamten Haus wird auf hochwertige Materialien und modernes Design gesetzt:

Böden

- Hochwertiges Langdielenparkett in Wohnräumen
- Großformatige Fliesen (120 x 120 cm) in Bad und Nebenräumen
- Auswahl zwischen hellen, mittleren oder dunklen Parkettvarianten

Innentüren

- Premium-MDF Tischlertüren
- Modernes minimalistisches Design
- Unsichtbare Türbänder
- Seidenmatte Oberfläche

Diese Kombination sorgt für ein modernes und hochwertiges Wohnambiente.

Exklusive Badezimmersausstattung

Die Badezimmer überzeugen durch hochwertige Markenprodukte:

Masterbad

- Freistehende Badewanne
- Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- Doppelwaschtisch mit Spiegelschrank
- Dornbracht Armaturen
- Design Badheizkörper
- Wandhängendes WC (Grohe)

Kinder- / Gästebad

- Dusche mit Glasabtrennung
- Doppelwaschtisch
- Hochwertige Armaturen
- Wandhängendes WC

Gäste-WC im Erdgeschoss

- WC und Bidet

- Design-Waschtisch
- Hochwertige Ausstattung

Smart Home – Komfort auf höchstem Niveau

Das Haus ist vollständig mit **Smart-Home-Technologie** ausgestattet:

- Automatische Lichtsteuerung
- Intelligente Heiz- und Kühlregelung
- Beschattungssteuerung
- App-Steuerung von unterwegs
- Sicherheitsüberwachung
- Wetterstation
- Bewegungs- und Lichtsensoren
- Wasserleck-Sensoren
- Multiroom Audio (Einbaulautsprecher)

Die Steuerung erfolgt komfortabel über:

- Smartphone App

- Touch-Taster
- Automatische Szenarien

Das Ergebnis: **Maximaler Komfort bei höchster Energieeffizienz.**

Moderne Haustechnik & Energieeffizienz

Das Haus verfügt über modernste Technik:

- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (ca. 11 kWp)
- Batteriespeicher
- Warmwasserspeicher
- Deckenheizung und Deckenkühlung
- Fußbodenaufbau mit Trittschalldämmung

Diese Ausstattung sorgt für:

- Niedrige Energiekosten
- Nachhaltige Energieversorgung
- Angenehmes Raumklima das ganze Jahr

Hochwertige Außenausstattung

Auch im Außenbereich überzeugt die Doppelhaushälfte:

- Holz-Alu Fenster (dreifachverglast)
- Hebeschiebetür zur Terrasse
- Sicherheits-Eingangstür
- Smart-Home Zutrittskontrolle
- Video-Intercom
- Außenbeleuchtung
- Wallbox für Elektroauto
- Kamerasystem
- Wetterstation

Die Kombination aus Design und Technik sorgt für Sicherheit und Komfort.

Ihr modernes Zuhause in Gaaden

Die Doppelhaushälfte **TWH 110 C in Gaaden** bietet:

? Nachhaltige Bauweise

? Smart Home Technologie

? Hochwertige Ausstattung

? Energieeffiziente Technik

? Modernes Design

? Ruhige Wohnlage

Dieses Haus ist ideal für:

- Familien
- Paare
- Home-Office Nutzer
- Nachhaltigkeitsbewusste Käufer

Fazit

Mit der Doppelhaushälfte **TWH 110 C in Gaaden** erhalten Sie ein modernes Smart-Home mit nachhaltiger Bauweise, hochwertiger Ausstattung und innovativer Technik. Die Kombination aus Design, Komfort und Energieeffizienz macht diese Immobilie zu einem zukunftssicheren Zuhause.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Potenzial entdecken.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Maximilian Hohenschläger, Mobil: [+43 699 1975 3561](tel:+4369919753561)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <6.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <5.000m
Polizei <5.000m
Post <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Straßenbahn <6.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap