

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



**Objektnummer: 6304/2858**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



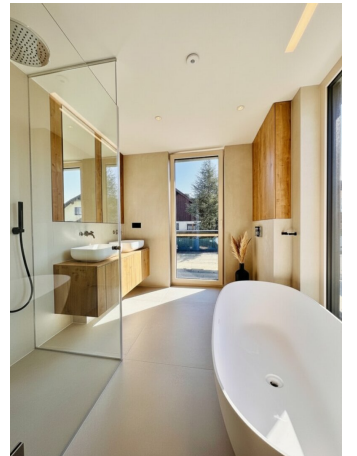
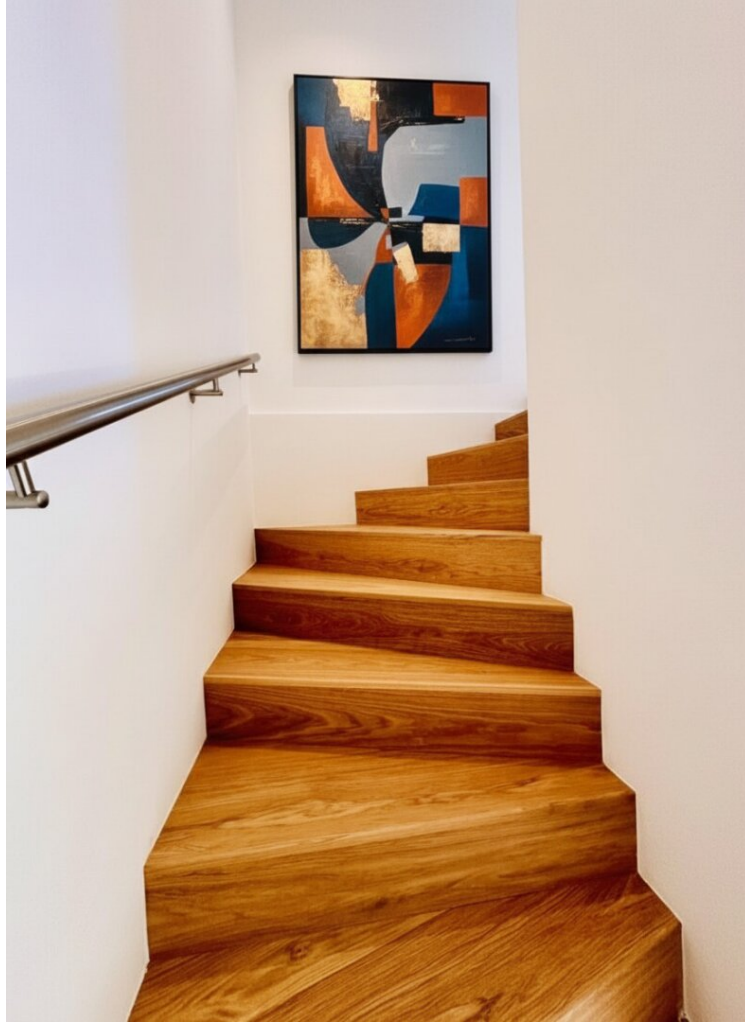
### Maximilian Hohenschläger

WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

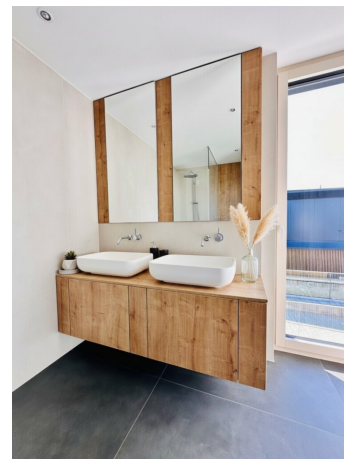
T +43 2635 64530  
H +43 699 19753561  
F 02635 64730

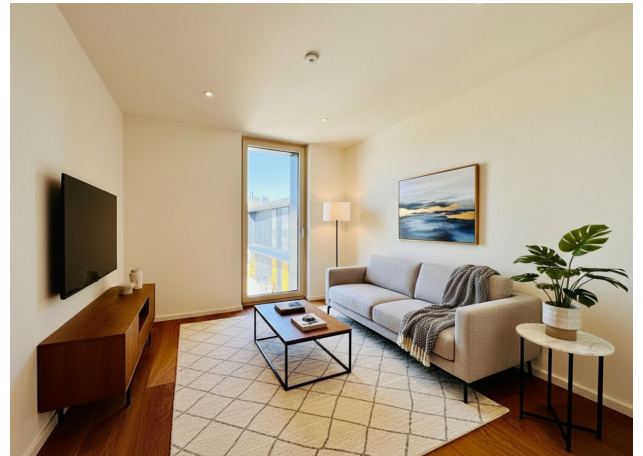
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Doppelhaushälfte bietet eine optimale Raumaufteilung auf zwei Ebenen:

#### Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 45 m<sup>2</sup>)
- 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/m<sup>2</sup>K)

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