

**Qualität bis ins kleinste Detail - Zuhause ankommen,  
Zuhause fühlen**



Front Straßensicht

**Objektnummer: 5357/287**

**Eine Immobilie von Thomas Rupp Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2284 Untersiebenbrunn
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	249,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	69,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	888.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK ca. 160 Euro pro Monat inkl. Versicherung!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Thomas Rupp

Immofex Thomas Rupp Immobilien  
Stummerberg 46a  
6276 Stummerberg

T 066473388600

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Immofex

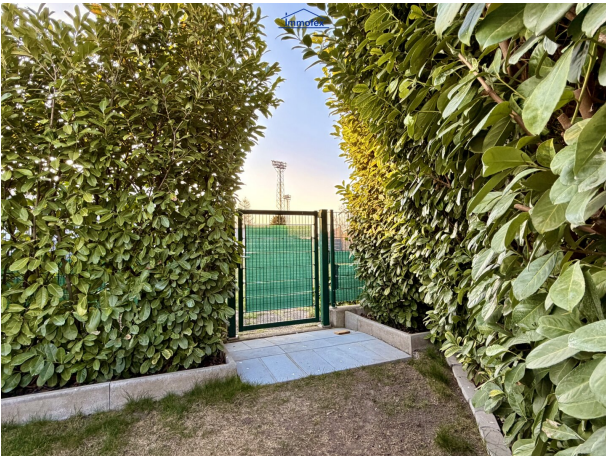


Immofex









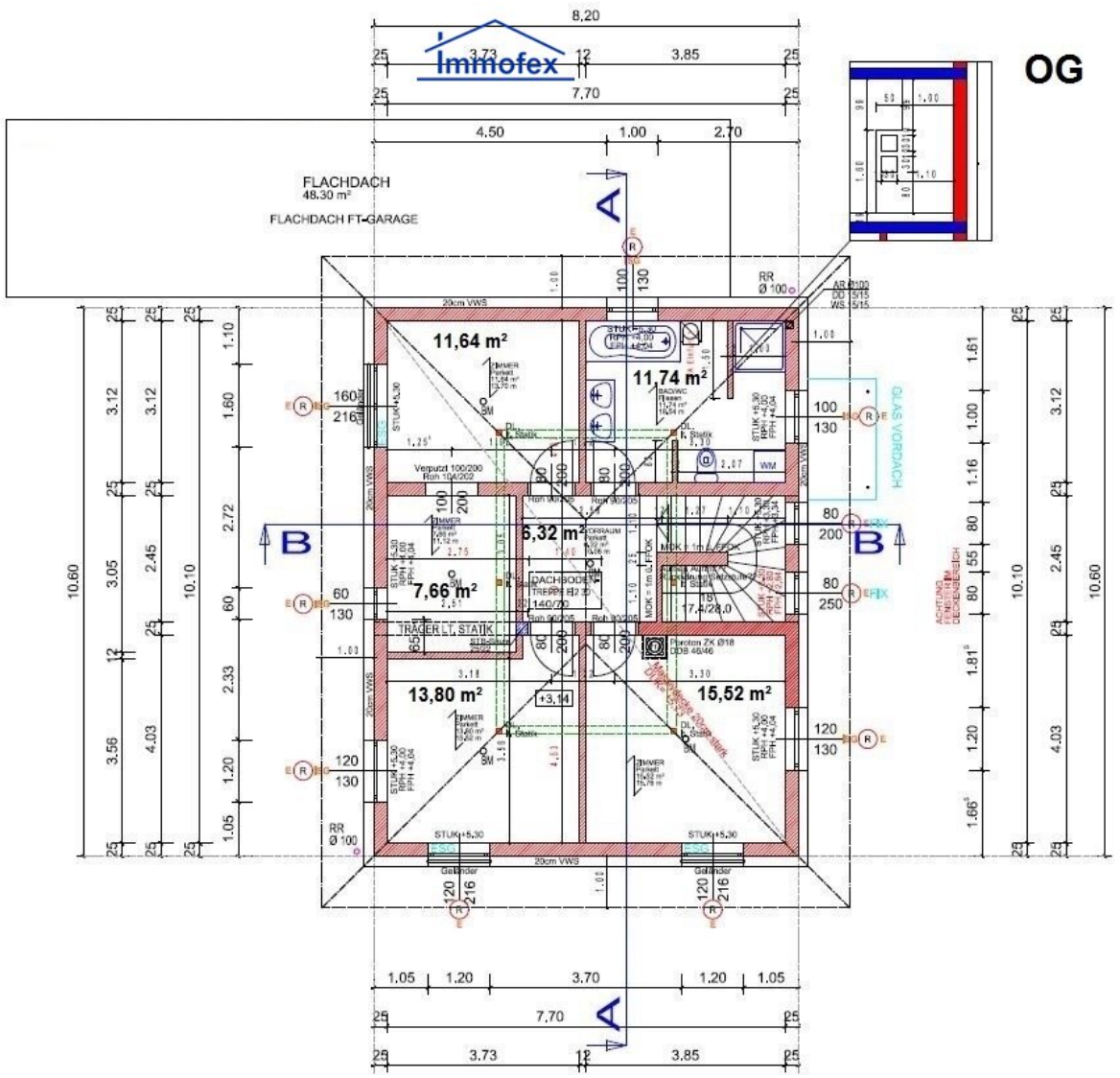


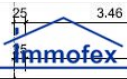




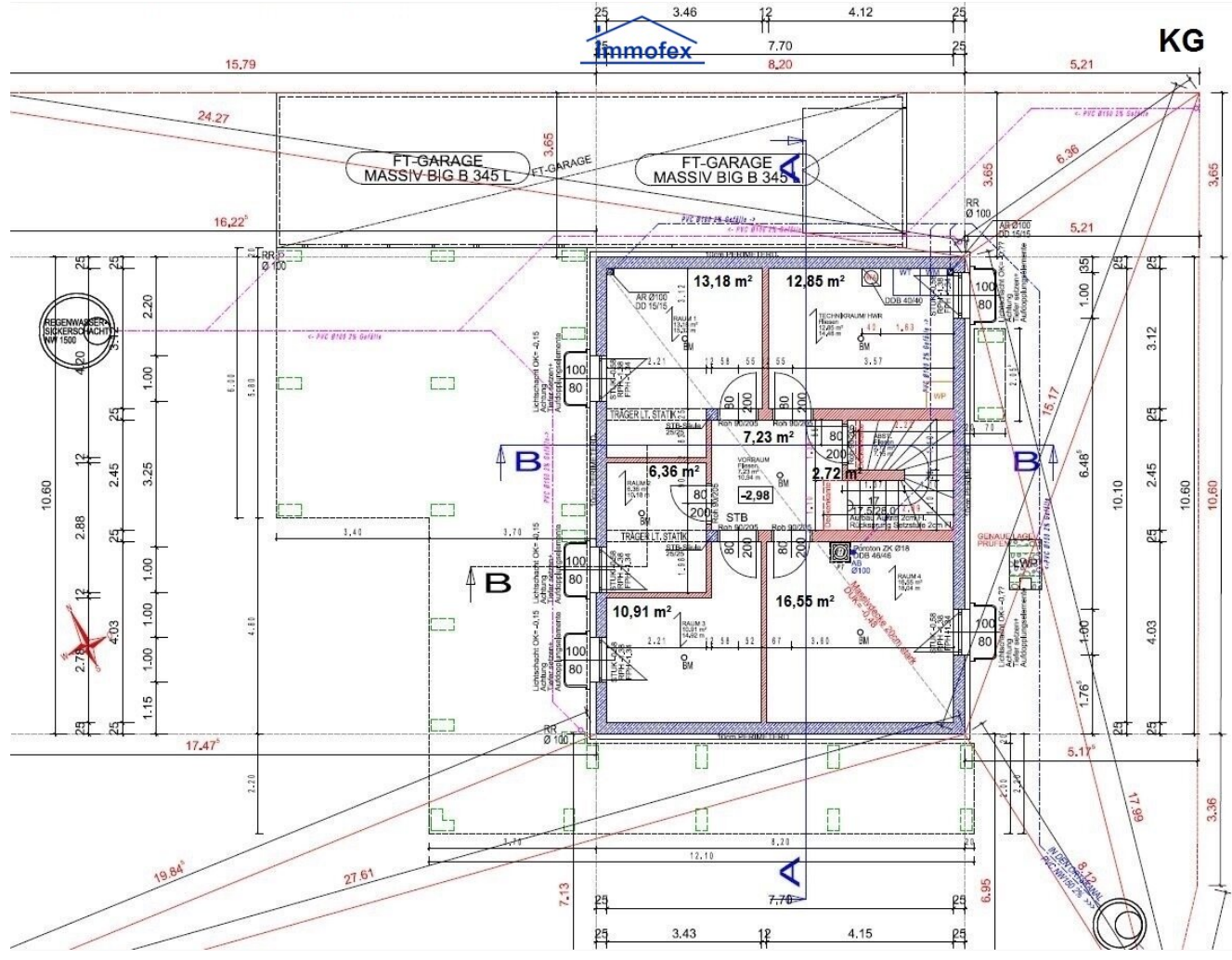


OG





KG



## Objektbeschreibung

Sie lieben Ihren Freiraum, wollen Ihrer Familie viel Platz bieten und komfortables Wohnen?

Ihnen ist Sicherheit sehr wichtig und dass Ihr Haus einen möglichst hohen Resilienzfaktor hat?

Dann darf ich Sie vielleicht bald begrüßen in Untersiebenbrunn! In einer ruhigen und neueren Wohnsiedlung der Ortschaft sticht das große Einfamilienhaus direkt ins Auge mit seiner erfrischenden Farbe und der Größe. **Der Fertigstellung in 2018** ist ein langer Prozess von Planung und Entwicklung vorausgegangen. Hinter diesem **Ziegelmassiven Wimberger Haus** steht ein **Konzept, das kreativen Weitblick mit strategischer Liebe zum Detail vereint**. Um diese Vision perfekt zu realisieren, wurde der Bau von **namhaften Fachbetrieben** sowie einer **externen Baubegleitung und Koordination** mit höchster Präzision umgesetzt. Mit detailverliebtem Blick ist hier ein Zuhause erschaffen worden, mit dem **Fokus auf ein Leben in Leichtigkeit, Sicherheit und Unabhängigkeit**.

Das **Niedrigenergiehaus** bietet Ihnen eine Vielzahl von **qualitativen Mehrwerten**, wie zum Beispiel:

- Genießen Sie **134,6 m<sup>2</sup> sonnenverwöhnte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss**, die viel Raum für Entfaltung bietet. Das **voll unterkellerte** Untergeschoss überrascht mit **weiteren 69,8 m<sup>2</sup> Nutzfläche**: Hier erwarten Sie **voll ausgestattete Räume**, darunter ein Highlight für Filmfans – ein Raum mit vorinstalliertem 5.1-Surround-System für erstklassige Kinoabende im privaten Kreis.
- Verwöhnen Sie Ihre Familie und Freunde mit Kulinarik, zubereitet in der **fliederweißen DAN Küche**, die mit Gartenblick zum Kochen einlädt. Währenddessen halten sich Ihre Lieblingsemenschen im Ess- oder Wohnbereich auf, um miteinander kommunizieren zu können. Die Küche wartet mit vielen Markengeräten auf Sie, wie z. B. **Dampfgarer, Wärmeschublade, Induktionskochfeld, sowie viel Stauraum** inklusive. Es trifft Eleganz auf Cleverness: Die **Durchreiche von der Speis zur Küche** zeigt sich nach außen hin als stilvolle Schrankfront und öffnet sich nur dann, wenn sie gebraucht wird – für kurze Wege und ein aufgeräumtes Gesamtbild.
- Genießen Sie **viele Sonnenstunden** während des ganzen Tages durch teils **bodentiefe Actual Fenster nebst Fliegennetz und Rollläden**. Letztere sind von Warema aus Alu, alle elektrisch steuerbar, für große Windlasten ausgelegt sowie einbruchhemmend. Im ganzen Haus bekommt das Wort "lichtdurchflutet" eine ganz neue Bedeutung und Definition, denn **hier kommen Sonnenliebhaber voll auf ihre**

**Kosten.** Für jede Tageszeit sind hier lichtvolle Möglichkeiten geschaffen worden. Genießen Sie am Abend den letzten Gruß der Sonne lieber im Garten, oder in den Schlafräumen an bodentiefen Fenstern mit hochwertigem Glasgeländer?

- Für Gäste bietet sich das **separate WC der Marke Toto im Erdgeschoss** an, die heimelige Atmosphäre bietet **im Obergeschoss das Holter Bad mit Dusche und Wanne** (Marke Bette) und **zweitem Toto WC**. Angefertigt in moderner und filigraner Optik mit 2 Fenstern, steht hier auch ein Sprinz Spiegelschrank zur Verfügung, mit Doppelwaschbecken aus Emaille. Hier lässt es sich wunderbar relaxen und eine private Auszeit genießen! Ein weiterer Teil der Badmöbel kommt aus Bella Italia.... Genießen Sie ein entspanntes Vollbad mit Blick in die Sterne!
- Schutz im Eingangsbereich bieten sowohl die **Actual-Notting-Hill-Gate-Sicherheitstür**, als auch die **Garagen-Verbindungsstüre von Domoferm, wärmeisoliert + brandgeschützt** in einem.
- Eine energiebewusste **Photovoltaikanlage aus Oktober 2023 (11,76 kWp) mit 14,2 kWh Stromspeicher, der noch erweiterbar ist**, erlaubt ein ruhiges und energiesparendes Gewissen. Die energieeffiziente Belichtung im Innen- und Außenraum – trotz diverser Lichthighlights – ist Teil des durchdachten Systems.
- Planung und Technik berücksichtigen **sowohl energieautarkes Wohnen mit Überschuss als auch die Versorgungssicherheit beim kompletten Ausfall der öffentlichen Stromversorgung**.
- Eine moderne **Luft-Wasser-Wärmepumpe von Samsung mit Fußbodenheizung und Kühlung in allen 3 Stockwerken (Überprüfung Ende 2025)** sorgt für ein angenehmes Wohnen. **Zusätzlich** gibt es auch noch einen **Kamin**.
- Die **Wäscherutsche vom Obergeschoss in den Keller** mit der Möglichkeit, Waschmaschine plus Trockner dort auf eine rückenfreundliche Erhöhung zu platzieren, bietet Ihnen Erleichterung bei der Hausarbeit.
- Für Ihren Fuhrpark wartet die **14 Meter Lang - Garage** mit bis zu 2 Stellplätzen auf Sie, versehen mit einem direkten Zugang ins Haus und in den Garten. Die Zufahrtsfläche vor der Garage bietet **zusätzlichen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück** – ideal für Ihre Fahrzeuge oder die Ihrer Gäste.

- Zum umfassenden Schutz von Haus und Garage wurde eine **Jablotron-Alarmanlage** installiert, die zusätzlich **verbunden ist mit Rauchmeldern**. Komfort auf allen Ebenen: Die moderne **Video-Gegensprechanlage** verfügt über **zwei Monitore, einen im Erd- und einen im Obergeschoss**. So können Sie zeitnah, sicher und bequem auf die Türglocke reagieren.
- Wenn Ihnen **Privatsphäre auch im Außenbereich** wichtig ist, werden Sie den **Garten mit seiner west- und südseitig** ausgerichteten **Terrasse** lieben. Die betonierte Ausführung überzeugt dabei durch ihre pflegeleichte Handhabung und kann bei Bedarf ganz nach Ihren Vorstellungen mit einem Belag ergänzt werden. An heißen Sommertagen bietet die **ostseitige Terrasse im Vorgarten** eine angenehm kühle Alternative.
- An einen **Nutzwasserbrunnen, Gardena-Bewässerungsanlage und einen weiteren Ausgang/Eingang – beispielsweise zum Entfernen von Grünschnitt** – wurde auch gedacht! Die **dichte Kirschlorbeerhecke** erlaubt es, pure Leichtigkeit im Garten in vollen Zügen genießen zu können. **2 bereits blühende Obstbäume** schmücken Ihre Ruheoase außerdem noch und runden den vielfältigen Außenbereich ab.
- In ca. 15 Min. gelangt man zur Wiener Stadtgrenze, Kindergarten und Schule sind im Ort. Der Bahnhof liegt in knapp 1 km Entfernung, und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Die oben angeführten Punkte sind das, was man gerne als Zahlen, Daten und Fakten beschreibt. Das Gefühl aber, welches aus einem Haus ein Zuhause macht, kann nicht in Worte gefasst werden. Wenn Sie sich ein Leben zwischen Natur, Radwegen und gepflegter Umgebung wünschen –, und gleichzeitig einen Ort suchen, der durch Qualität und Struktur echte Sicherheit bietet – dann lade ich Sie ein. Lassen Sie uns gemeinsam vor Ort herausfinden, ob dieses zertifizierte Haus Ihr neues Gefühl von 'Zuhause' wird. Ich freue mich darauf, Sie bei einer Besichtigung zu begleiten. Im Anschluss an eine Begehung vor Ort ist auch ein Rundgang möglich, den die Drohne aufgezeichnet hat und der Ihnen sicher noch weitere Inspirationen zukommen lässt.

„Träume nicht dein Leben, sondern lebe deinen Traum.“ (Mark Twain)

Auch bei Fragen zur Finanzierung stehe ich Ihnen nicht allein zur Seite. Ich arbeite mit kompetenten Experten zusammen, die Sie umfassend beraten – damit Ihr Wohntraum auf einem sicheren Fundament steht. Ich freue mich darauf, Sie hierbei persönlich zu unterstützen!

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, auch am Wochenende bin ich für Sie da, nach **frühzeitiger** telefonischer Vereinbarung.

*Die Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen von Abgeber oder Dritten ( bspw. Behörden/Sachverständigen ), für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen!*

*Weiters bitten wir um ihr Verständnis, dass wir für die Bearbeitung ihrer Anfrage und Inanspruchnahme unserer Dienstleistung ihre persönlichen Daten benötigen. Daher können wir nur vollständige schriftliche Anfragen bearbeiten.*

Hinweis: Im Exposé können teilweise KI generierte Inhalte vorhanden sein. (Fotobearbeitung) - Text: Home to feel happy GmbH, Tanja Hengl. Das von der Home to feel happy GmbH angebotene Videomaterial zeigt den tatsächlichen Zustand an Möbel und Deko der Liegenschaft.

Ein Angebot von Ihrem ImmoFex Immobilienpartner in gemeinsamer Vermarktung mit: *Home to feel happy GmbH*

Thomas Rupp

(Staatlich geprüfter Immobilienmakler)

0664 7 33 88 600