

**Modernes Einfamilienhaus in Ruhelage mit hochwertiger  
Ausstattung, uneinsehbarem Garten & Grünblick**



**Objektnummer: 1623/95**

**Eine Immobilie von SFP Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Wienersdorf
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,00 €
<b>Heizkosten:</b>	142,75 €

## Ihr Ansprechpartner



### Simone Klein

SFP Invest GmbH  
Neustift bei Schlaining 70  
7433 Neustift bei Schlaining

T +436649688202













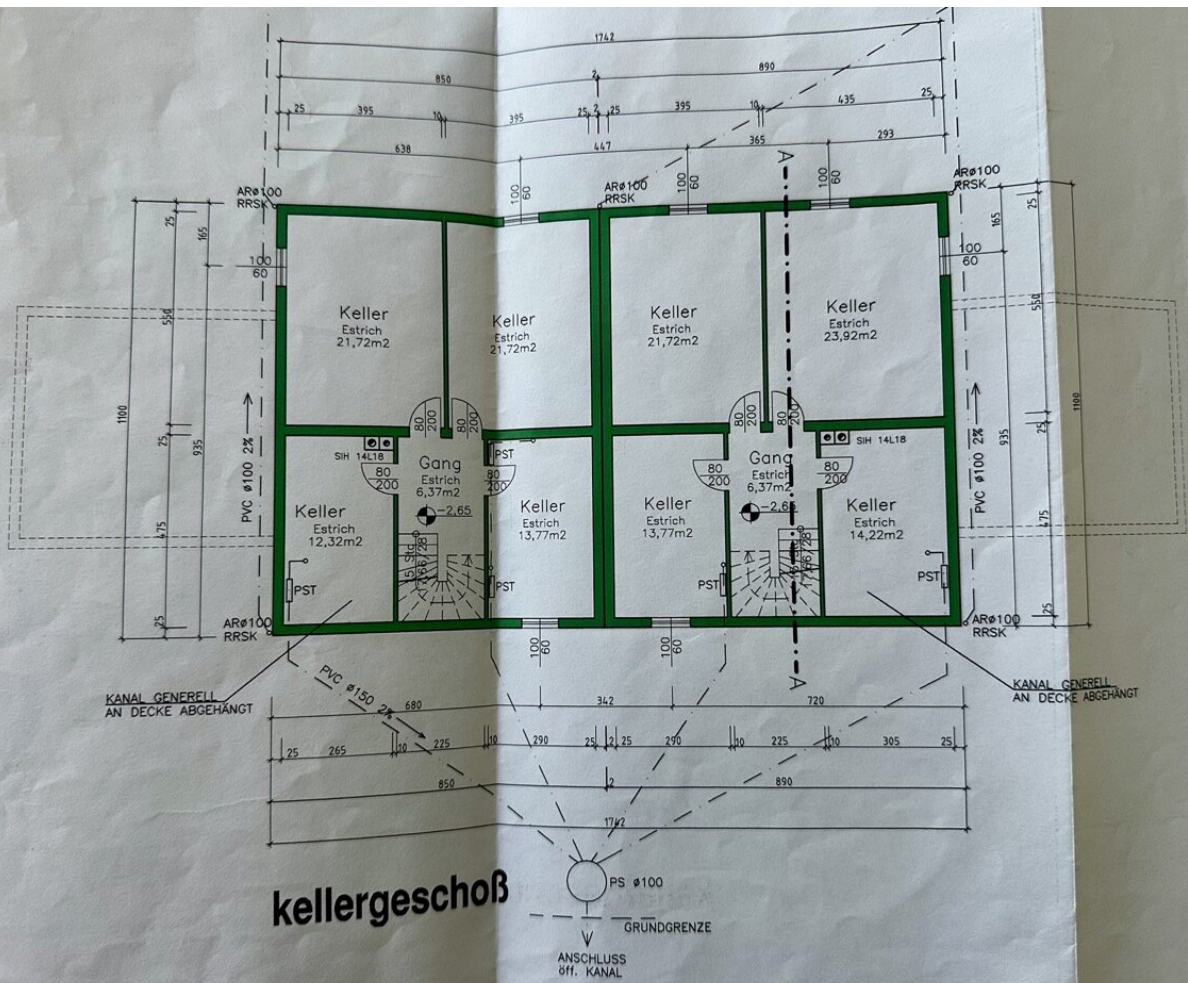






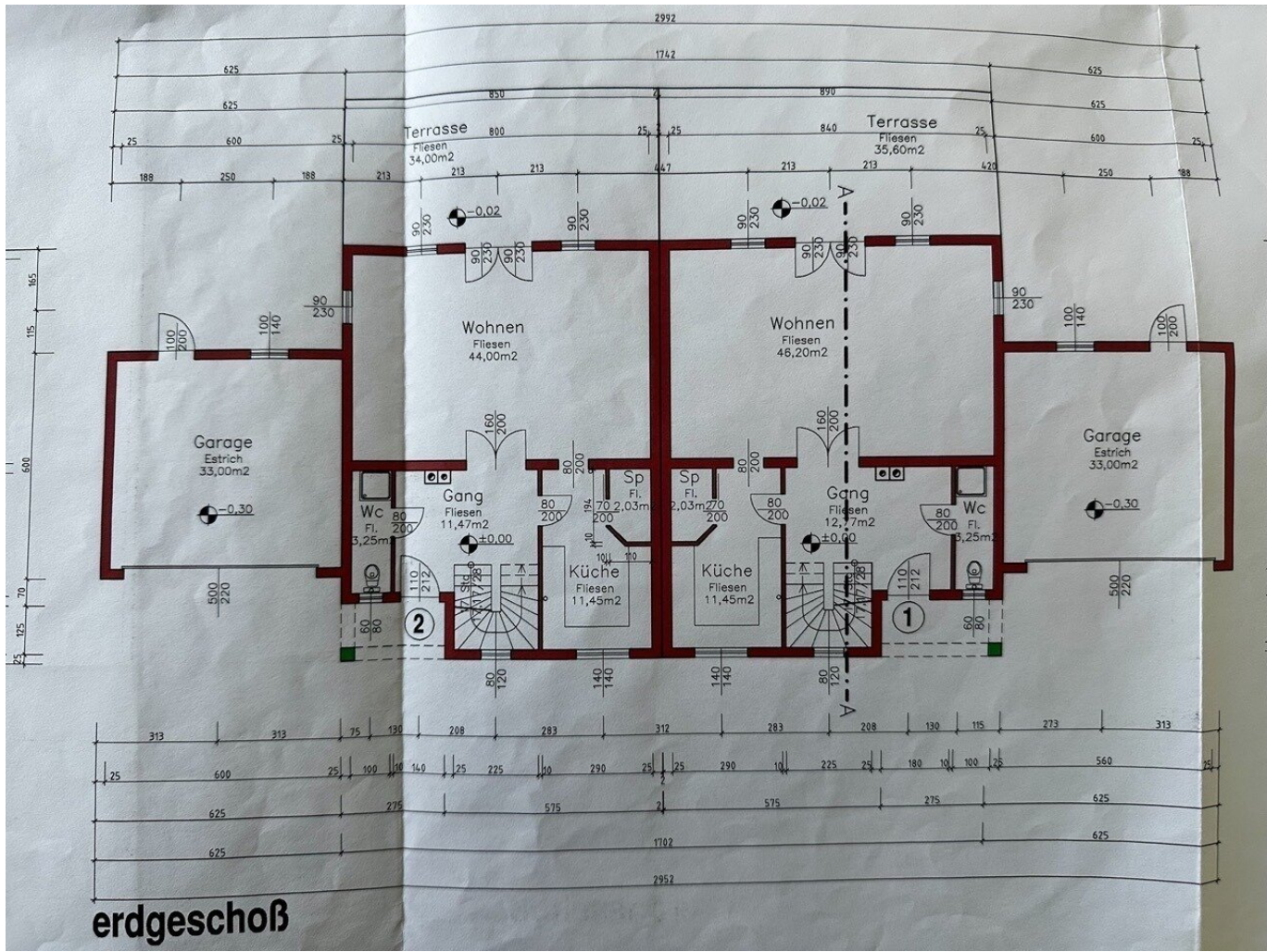






**kellergeschoß**

PS ø100  
GRUNDGRENZE  
ANSCHLUSS  
off. KANAL





## Objektbeschreibung

### Exklusives Einfamilienhaus in Traiskirchen – modernes Wohnen auf höchstem Niveau

In begehrter Wohnlage von Traiskirchen, Ortsteil Wienersdorf, präsentiert sich dieses neuwertige Einfamilienhaus als stilvolle Verbindung aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlichem Wohnkomfort. Auf rund 154,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich 2 große Zimmer im Untergeschoss mit ca. 50 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Zuhause, das mit klarer Formensprache, großzügigem Raumgefühl und durchdachter Planung überzeugt. Das Grundstück mit 1118 m<sup>2</sup> liegt zur Gänze im Bauland, es ist zudem teilbar und der Bau eines weiteren Hauses wäre möglich.

Der Kaufpreis von € 950.000 unterstreicht die hohe Bauqualität sowie die Attraktivität dieser ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage – eine nachhaltige Investition in Lebensqualität.

### Wohnkomfort & Architektur

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein exklusives Wohngefühl. Großzügige Raumhöhen, weitläufige Fensterflächen und ein offen gestaltetes Wohnkonzept schaffen ein helles, elegantes Ambiente mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich.

Der stilvolle Wohnbereich mit Kachelofen bildet das Herzstück des Hauses und sorgt gemeinsam mit der modernen Fußbodenheizung für eine behagliche Atmosphäre zu jeder Jahreszeit. Beheizt wird die Immobilie mittels effizienter Viessmann-Wärmepumpe (Installationsjahr 2022).

Die hochwertige Ausstattung und die klare architektonische Linie verleihen dem Haus eine zeitlose Eleganz, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

### Raumaufteilung

Die Immobilie bietet insgesamt vier optimal geschnittene Zimmer und eignet sich ideal für Familien ebenso wie für anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf für Homeoffice oder Gäste.

### Highlights der Innenausstattung

- Offener, großzügiger Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Küche mit modernem Wohnkonzept

- Voll ausgestatteter Schrankraum
- Großzügige Raumhöhen
- Bodentiefe Fensterfronten mit Blick in den Garten
- Außenrollos bei sämtlichen Fenstern
- Hochwertige Fliesen- und Steinböden
- Wasseraufbereitung nach Johann Grander
- Zwei elegante Tageslichtbäder
- WCs im Erdgeschoß und Obergeschoß
- Glasfaseranschluss vor dem Grundstück
- Wohnzimmer mit großzügigen 48 m<sup>2</sup> sowie Kachelofen
- geringe Betriebskosten

Besonderen Mehrwert bietet der großzügige, beheizte Wohnkeller aus Dichtbeton mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:

- Gästezimmer mit großem Fenster
- Büro/Homeoffice

- Technikraum
- Abstell- und Lagerflächen

## **Außenbereiche & Garten**

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die großzügigen Außenflächen. Der liebevoll angelegte, nahezu uneinsehbare Garten bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und eröffnet einen herrlichen Grünblick. Es bietet sich ein unverbaubarer Rund- und Weitblick von Gumpoldskirchen über Baden, die Hohe Wand und den Schneeberg.

Die beiden westseitig ausgerichteten Terrassen (ca. 60 m<sup>2</sup>) sowie der Balkon mit unverbaubarer Aussicht zum Schneeberg laden dazu ein, sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Abende in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

## **Nachhaltigkeit & Technik**

Auch technisch überzeugt das Haus mit modernen und energieeffizienten Lösungen:

- Viessmann-Luftwärmepumpe (Bj. 2022)
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit 18 Modulen und 6,4 kW Leistung (errichtet 2023)
- Moderne Zentralheizung
- Hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität
- PREFA Dach

## **Parkmöglichkeiten**

Für optimalen Komfort stehen zur Verfügung:

- Zwei Garagenplätze
  
- Zwei zusätzliche Stellplätze im Freien

## **Fazit**

Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung in einer der attraktivsten Wohnlagen der Region. Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch an Qualität, Stil und Lebenskomfort.

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.