

**Neues, geräumiges Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger  
Wohnsiedlung nahe Mistelbach (!)  
2-Generation-Wohnhauseignung (!)**



**Objektnummer: 1277**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2224 Obersulz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	233,40 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>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Schiffer**

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien













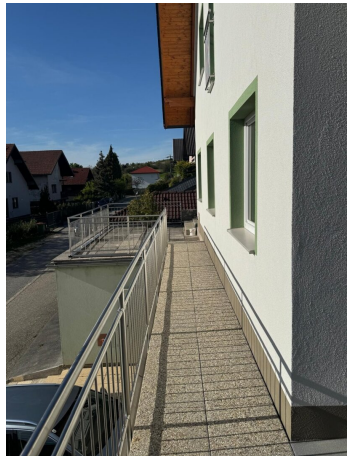








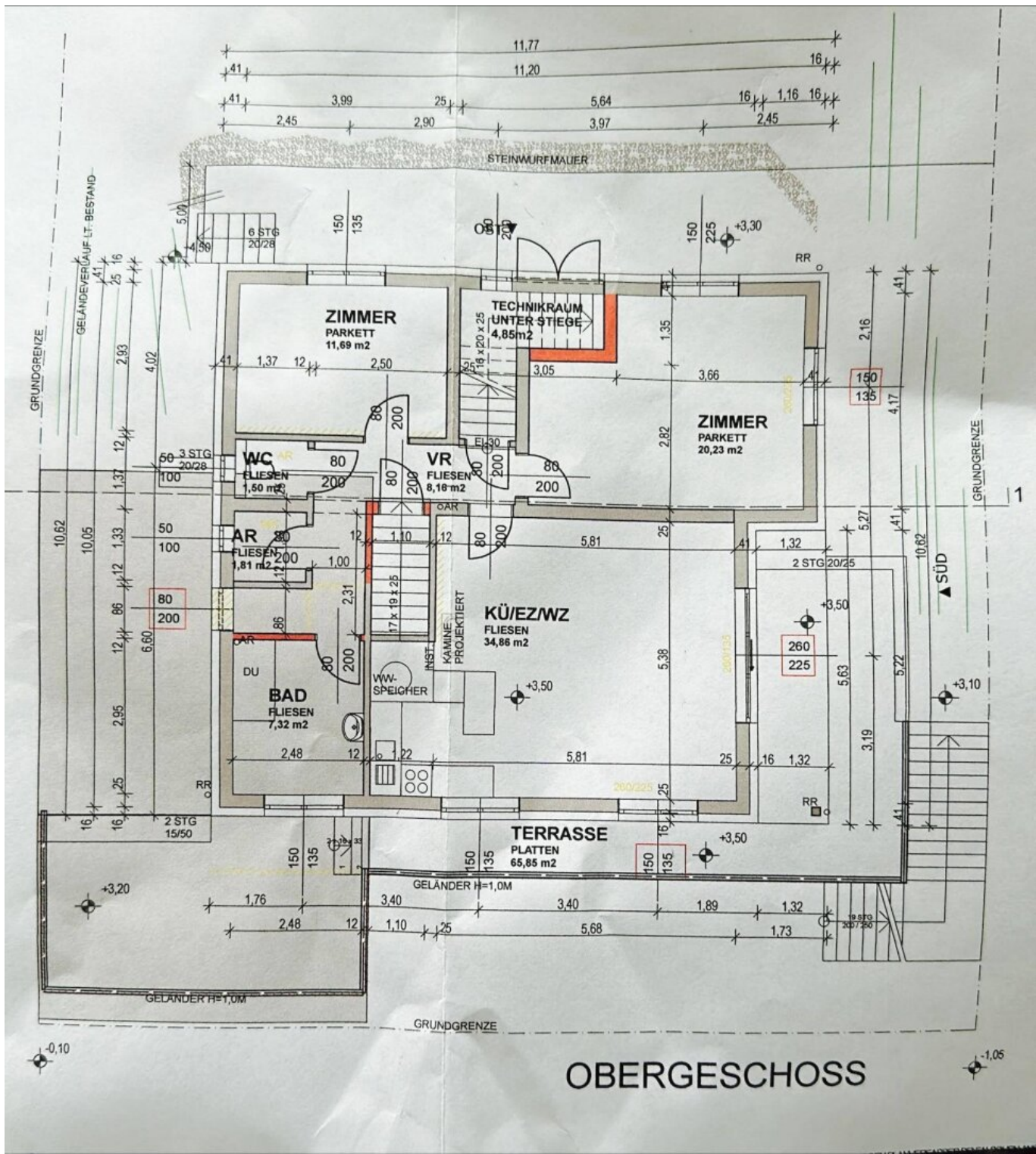






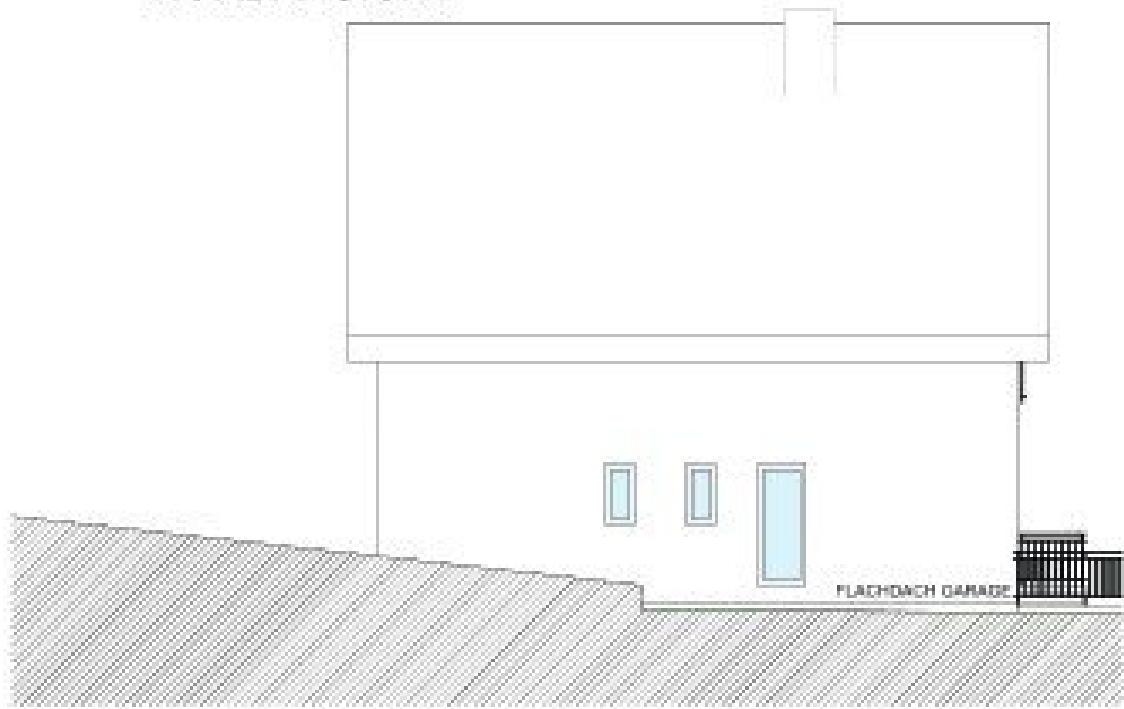




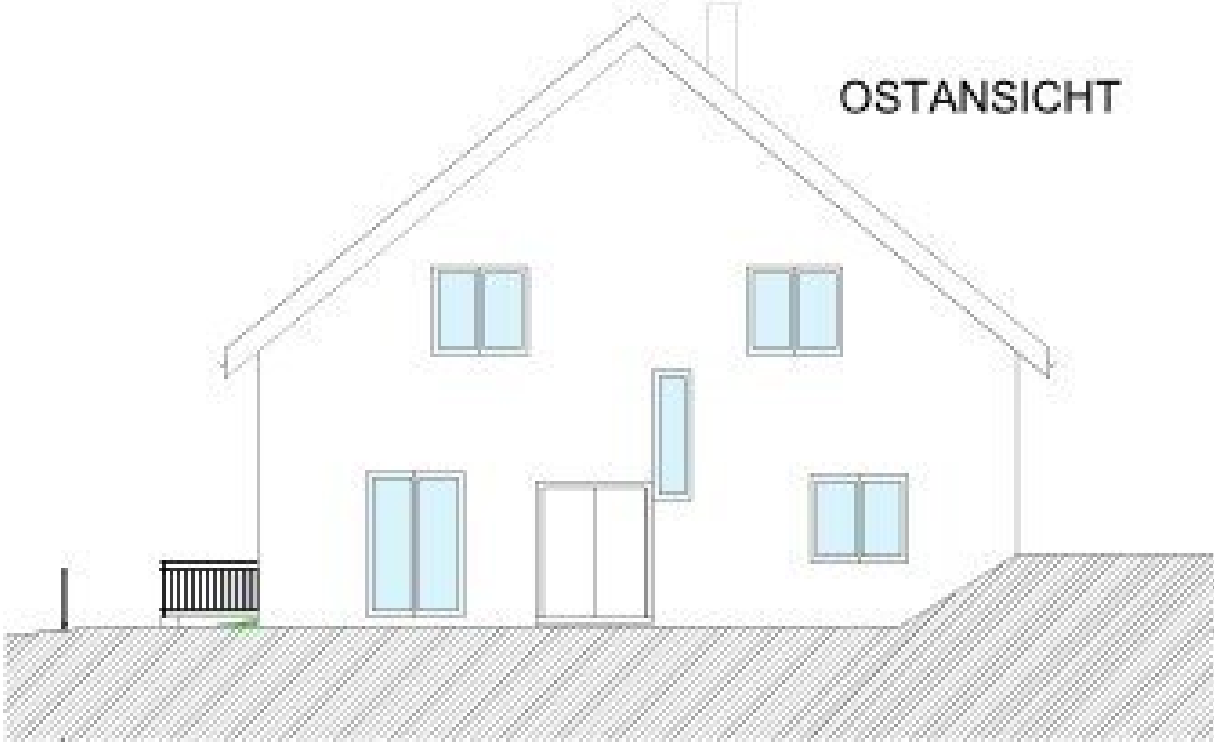


**OBERGESCHOSS**

# NORDANSICHT



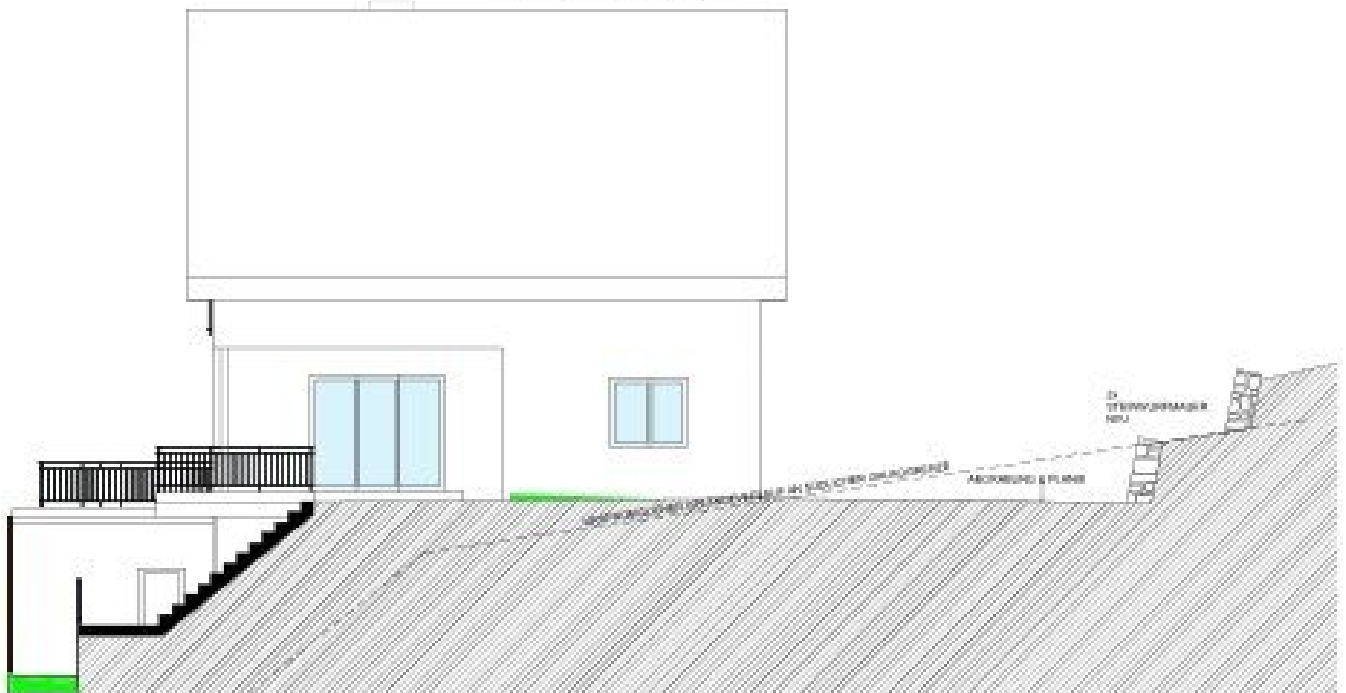
OSTANSICHT



WESTANSICHT

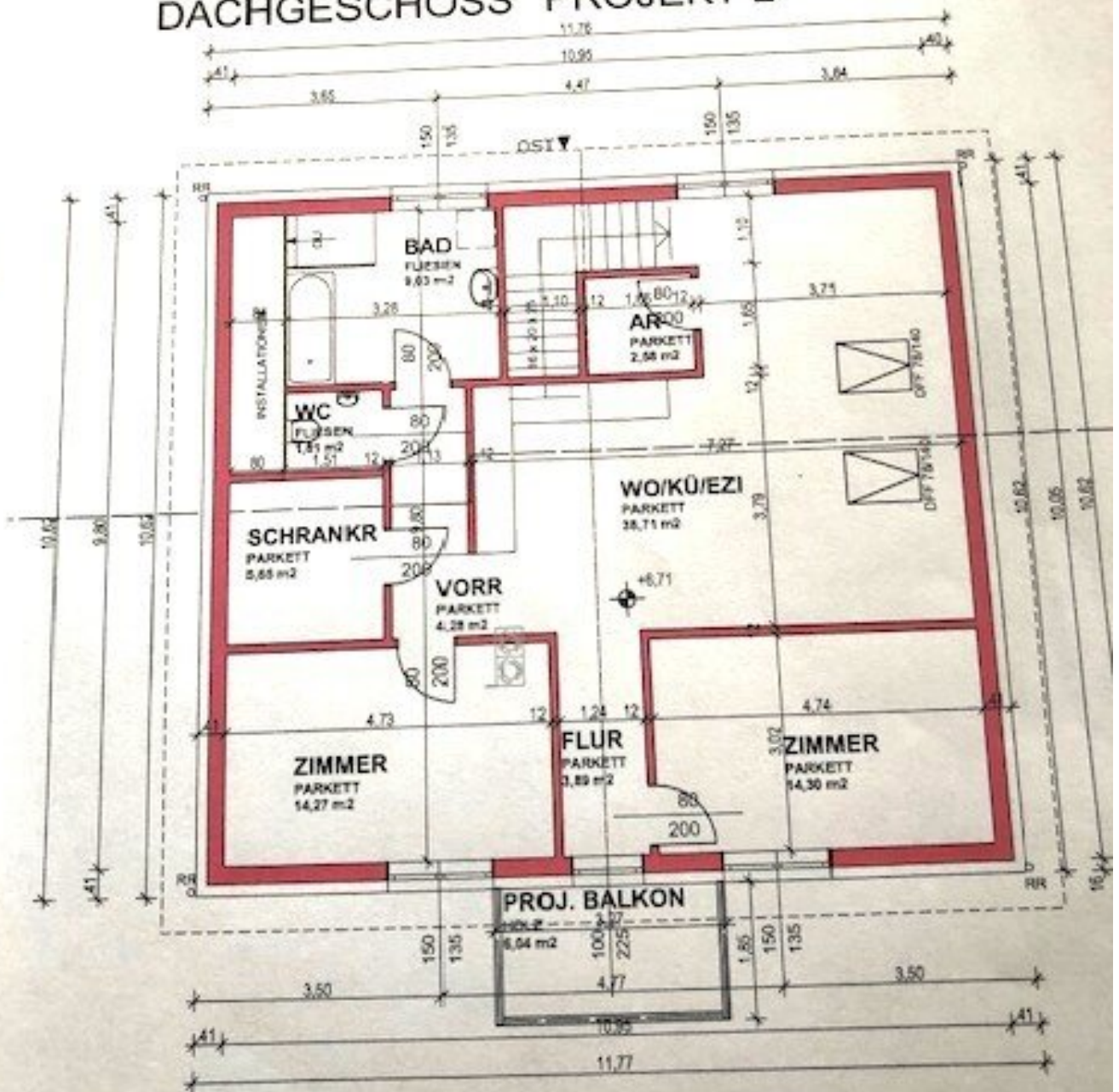


# SÜDANSICHT

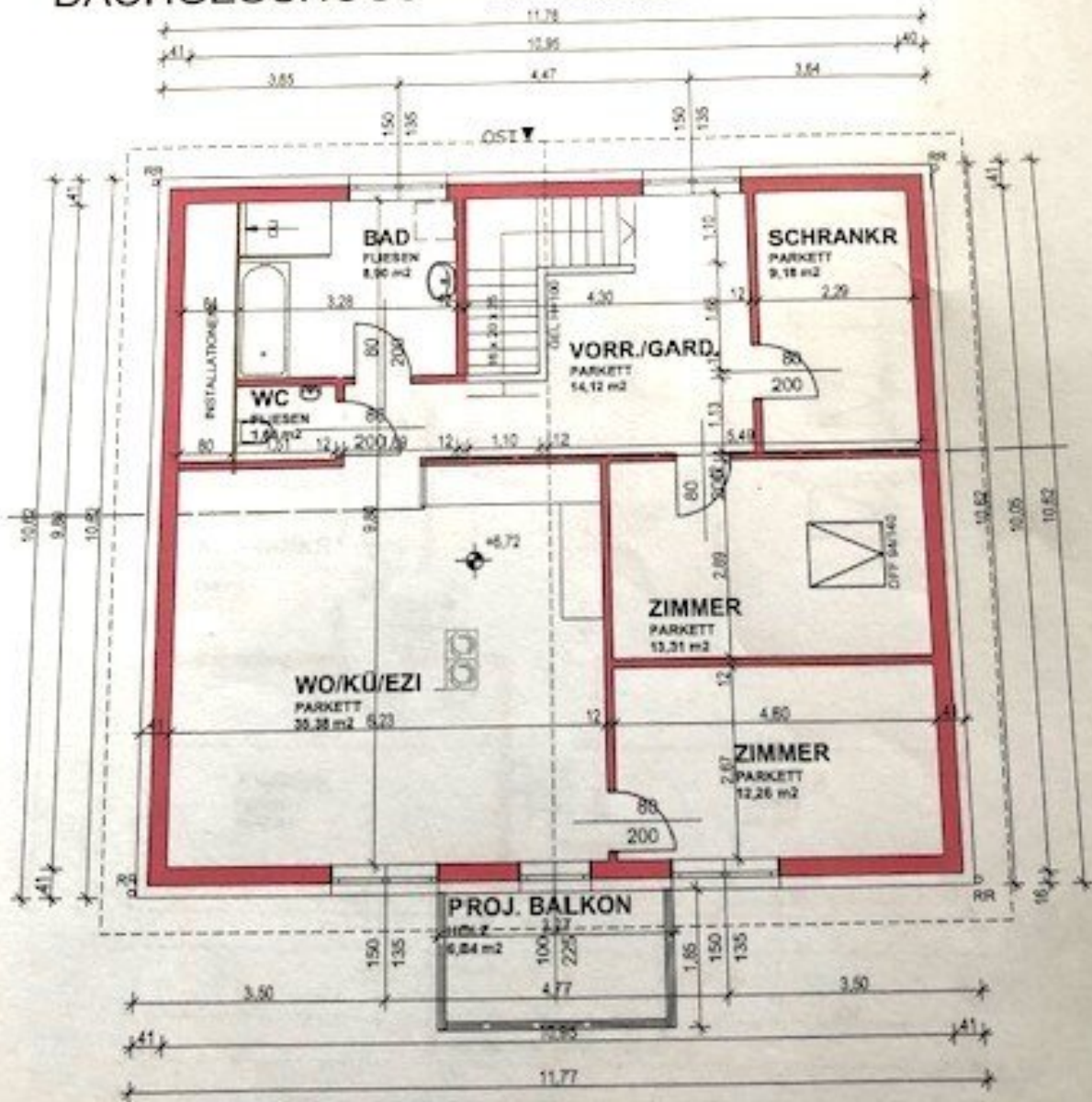




# DACHGESCHOSS PROJEKT 2



# DACHGESCHOSS PROJEKT 1



## Objektbeschreibung

Das **ansprechende Einfamilienhaus**, welches sich auch leicht zum Zweifamilienhaus (**2 Generationen-Wohnhaus**) erweitern lässt, liegt in einer **ruhigen Wohnsiedlung** in der **Nähe** von **Mistelbach**, sowie der **A5**. Die mit 30 km/h beschränkte Zufahrtsstraße in die ruhige Wohnsiedlung dient **ausschließlich** dem **Anrainerverkehr**.

Im Ort gibt es einen **Kindergarten**, eine **Volkschule**, **Nahversorgung für den täglichen Bedarf**, sowie eine **Park & Ride Anlage für Pendler**, sowie eine **eigene Buslinie**, die bei der Siedlung an der Hauptstraße hält. Es gibt **viele Pendler aus Mistelbach und Umgebung nach Wien**, welche hier die **hohe Lebensqualität** genießen. In Mistelbach finden Sie eine **sehr gute Einkaufsinfrastruktur** vor.

Die speziell bei **Jungfamilien** sehr **beliebte Wohngegend** hat sich in **den letzten 10 Jahren äußerst positiv entwickelt**. Die **verbesserten Verkehrsanbindung** und die **guten Lebensqualität des Weinviertels**, vor allem in der Umgebung von Mistelbach, tragen wesentlich dazu bei.

Abgesehen von der **Garage** und dem **Erdgeschoss** wurde **das ansprechende Haus in 2 Schritten errichtet** und steht nun als **Erstbezug** zur Verfügung.

Über den **Stiegenaufgang** mit modernem **Nirosta-Handlauf** gelangt man vom Erdgeschoss in das **gut geschnittene, ansprechende Obergeschoss**.

Das **Obergeschoß** im Ausmaß von rd. **86 m<sup>2</sup>** besteht aus 3 vom Vorraum begehbare Zimmer, Bad, getrenntes WC und Abstellraum.

Das gesamte Haus ist **geschmackvoll und hochwertigen mit Vinylböden, Fliesen und Türen** ausgestattet.

Vom Wohnzimmer und den zweiten Zimmer gelangen Sie komfortabel durch große Glastüren auf die Terrassen bzw. in den Garten.

Das **Ende 2024 fertiggestellte Haus** gliedert sich wie folgt:

- **Untergeschoss**
- Vorraum 4,79m<sup>2</sup>
- Kleinküche 3,00m<sup>2</sup>

- Dusche 1,75m<sup>2</sup>
- WC 2,28m<sup>2</sup>
- Zimmer 29,34m<sup>2</sup>
- Stiegenaufgang ins Obergeschoss
- Garage 60m<sup>2</sup>

- **Obergeschoss**

- Vorraum 8,16m<sup>2</sup>
- Badezimmer 7,32m<sup>2</sup>
- WC 1,50m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,81m<sup>2</sup>
- Zimmer (Schlafzimmer) 11,69m<sup>2</sup>
- Zimmer (Kinderzimmer) 20,23m<sup>2</sup>
- Wohn-/Esszimmer mit Installationen für offene Wohnküche 34,86m<sup>2</sup>
- Technikraum 4,85m<sup>2</sup> (unter der Stiege ins Dachgeschoss)

- Terrasse(n) 65,85m<sup>2</sup>
- **Dachgeschoss**
- Dachboden zum Ausbau vorbereitet 101,86m<sup>2</sup>

Das **ansprechende Haus** wird von zwei zum Teil nicht einsehbaren Ost/Süd- bzw. Süd/Westterrassen (ca. 25m<sup>2</sup> und ca. 41m<sup>2</sup>) und einem charmanten **Garten in Hanglage** umschlossen und durch einen ca. **35m<sup>2</sup> gepflasterten Vorplatz**, welcher **Stellplätze für 2-3 PKW** bietet, ergänzt. Im oberen Bereich des Gartens befindet sich ein/e **nostalgischer Geräteschuppen/Gartenhütte**.

#### Weitere Informationen zum Objekt:

- **Dachgeschoss**
- Das Dachgeschoss mit **freitragendem 5m hohem, massiven und geschaltem Dach** bietet eine **Wohnraumreserve** von **rund 100 m<sup>2</sup>** und hat ebenso wie die anderen Stockwerke **3-fach verglaste Internorm Fenster** und ist mit allen Anschlüssen für Strom, Wasser, Abwasser, Warmwasser, Heizung, TV und Photovoltaik für den weiteren Trockenausbau - ohne Auswirkungen auf das Obergeschoss - vorbereitet. Nach unten ist das Dachgeschoss **vorschriftsmäßig 20 cm stark isoliert**. Diese Dämmung des Bodens kann bei einem weiteren Ausbau des Dachgeschoßes für Wände und die obere Decke ohne Verlust verwendet werden
- **Technik allgemein**
- Das Haus wurde 2024 fertiggestellt und entspricht sowohl in Elektrotechnik, Kalt- und Warmwasser, Heizung und Klimatisierung - mit einer entsprechend abgestimmten **Saunier Duval – Vaillant Wärmepumpe** - dem **letzten Stand der Technik** und Vorschriften. Die auch bei Bedarf leicht kühlende Luft Wärmepumpe hat noch Garantie und danach weiteres Service von Vaillant.
- Die Warmwasserversorgung erfolgt von der Luftwärmepumpe über einen bei

Küche/Bad/Wohnzimmer zentral gelegenen **300 Liter Warmwasserspeicher**, der sehr kurze Leitungswege mit geringstem Wärme- & Wasserverlust bei den Entnahmestellen ermöglicht. Die Versorgung der Fußbodenheizung erfolgt über eine **500 Liter Pufferspeicher** im Technikraum, der zusätzlich auch Platz für übliche Gartengeräte beim Haus bietet.

- Die Steuerung der Wärmepumpe erfolgt über Innen- & Außenfühler bzw. ein im Wohnzimmer sehr gut und einfach zu bedienendes Display. Im Erdgeschoss besteht zusätzlich zur Fußbodenheizung die Möglichkeit über den Wandheizkörper Einfluss auf die Zimmertemperatur zu nehmen.
- Im Wohnzimmer ist die Installation eines (Holz/Pellets) Kamines ohne große bauliche Hindernisse und Beeinträchtigung der Gegebenheit möglich (Kostenvoranschlag vorhanden).
- Für einen **Dachgeschossausbau** liegen bereits **2 Entwürfe** vor.
- **Verwendete Materialien**
- **Wienerberger Klimablockziegel 25cm, 16cm Neopor Dämmung** außen, **wasserfeste und atmungsaktive Silikat-Fassade**, Gips/Kalkputz innen, Fließestrich über der nach unten ca. 15cm stark gedämmten Fußbodenheizung, atmungsaktive Silikat-Farbe auch innen, Decken, Fundierung und im Boden liegende Mauern aus **Stahlbeton**.

**Sichern Sie sich ein Stück Lebensqualität mit der Möglichkeit der einfachen und kostengünstigen Erweiterung. Siedlungsgrundstücke werden – wenn überhaupt - nur noch für Ortsansässige und deren Familien erschlossen.**

Das **attraktive Haus** verfügt seit 2025 über eine **Benützungsbewilligung** und wird **von 2 nahezu uneinsehbaren Terrassen**, sowie einem **nahezu uneinsichtigen Garten** umgeben.

Weiters steht im oberen Teil des Gartens eine **geräumige Gartenhütte (Geräteschuppen)** zur Verfügung.

**Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses ansprechende Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins präsentieren zu dürfen.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <7.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <4.000m

Polizei <6.500m

Post <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap