# Autark, sicher, spektakulär: Das perfekte Gesamtpaket mit 200 m² Lebensqualität, nachhaltiger Sicherheit & smarter Energie

**Objektnummer: 5357/291**

**Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2284 Untersiebenbrunn |
| **Baujahr:** | 2015 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 134,53 m² |
| **Nutzfläche:** | 249,90 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Keller:** | 69,80 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 888.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

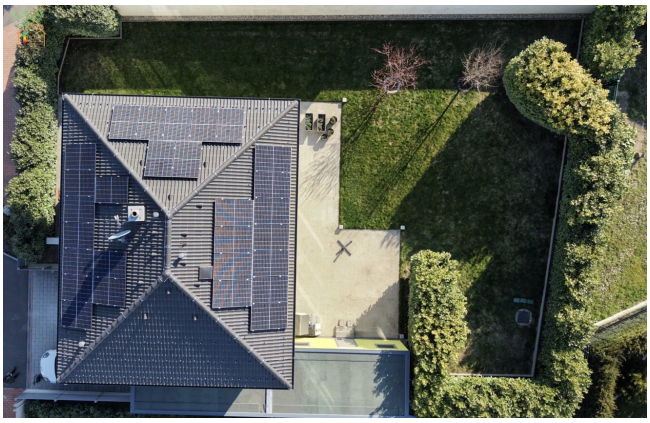
BK ca. 160 Euro pro Monat inkl. Versicherung!

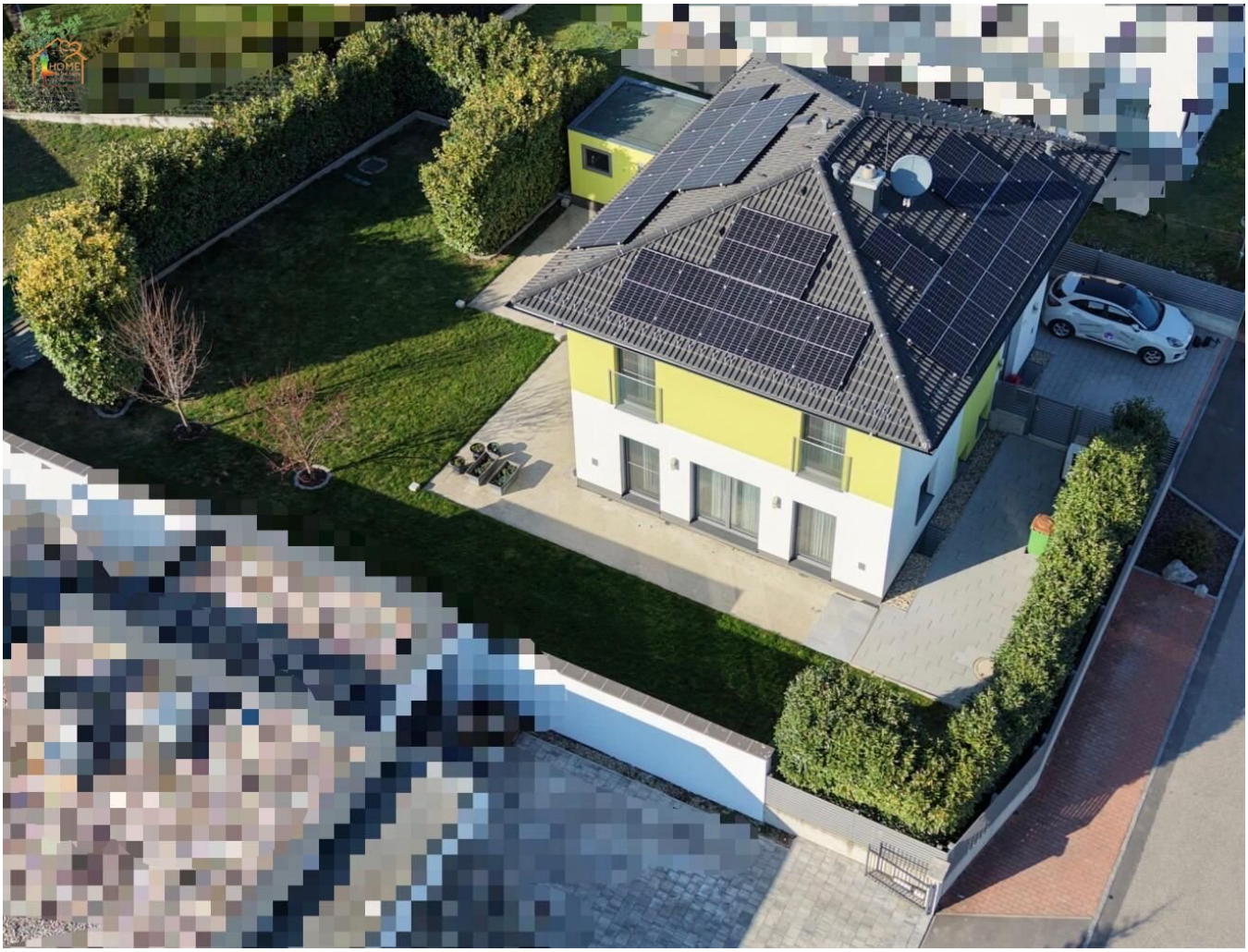
**Provisionsangabe:**

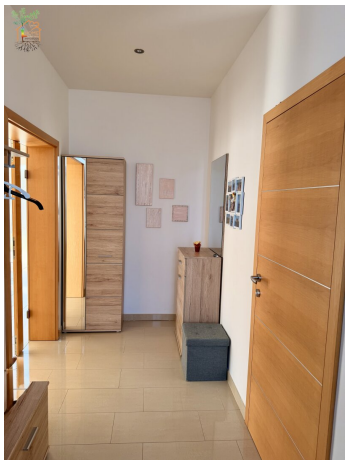
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

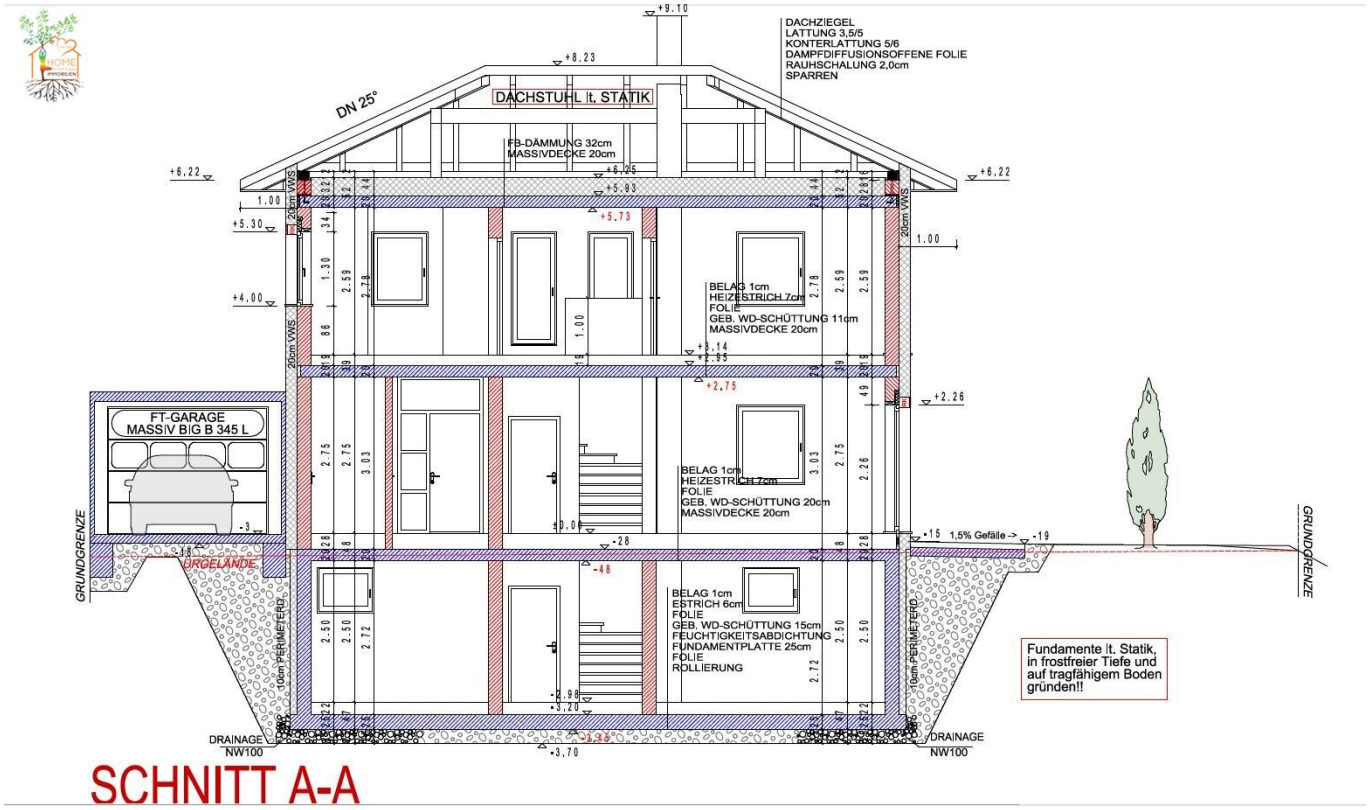
**Tanja Hengl**



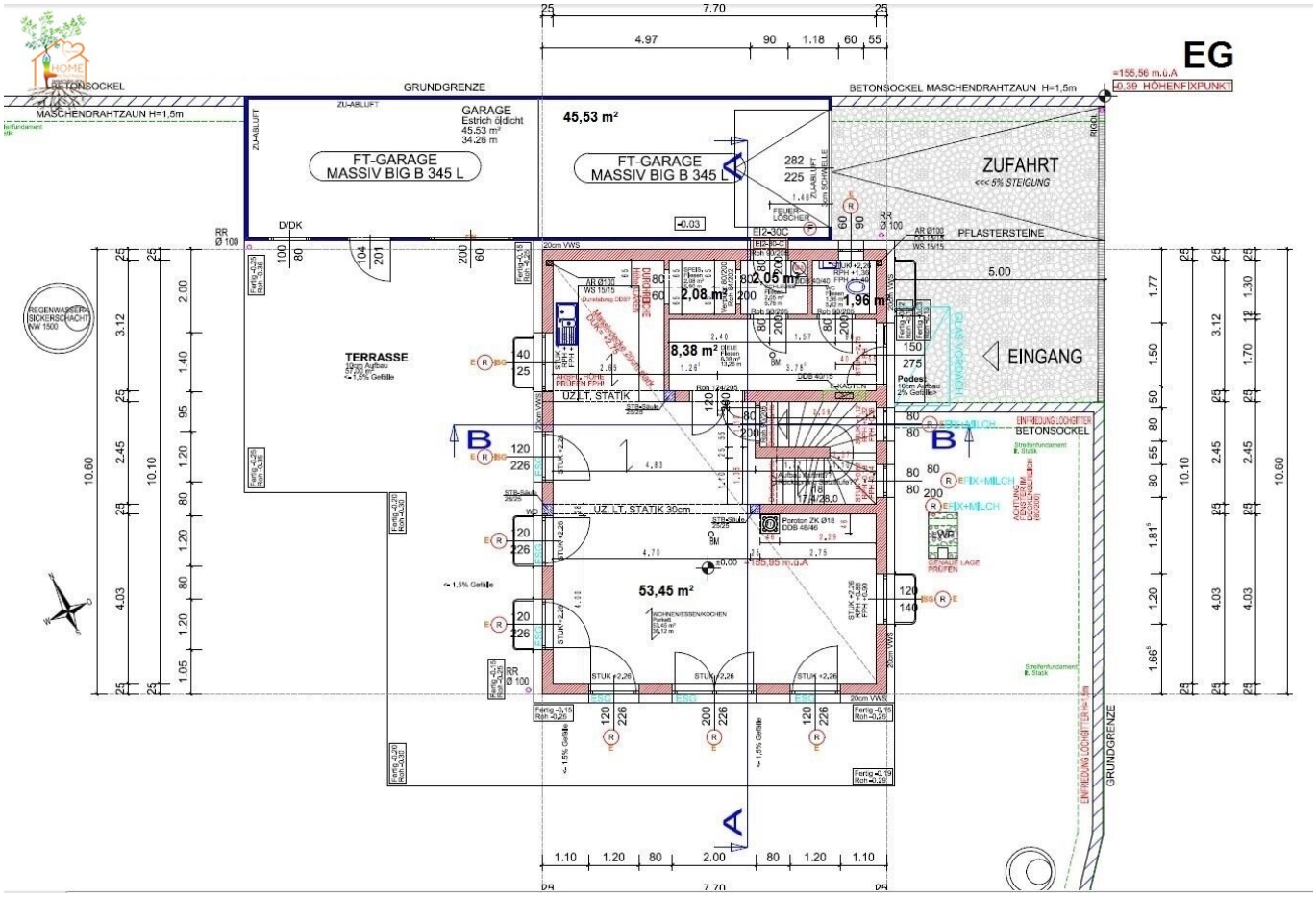




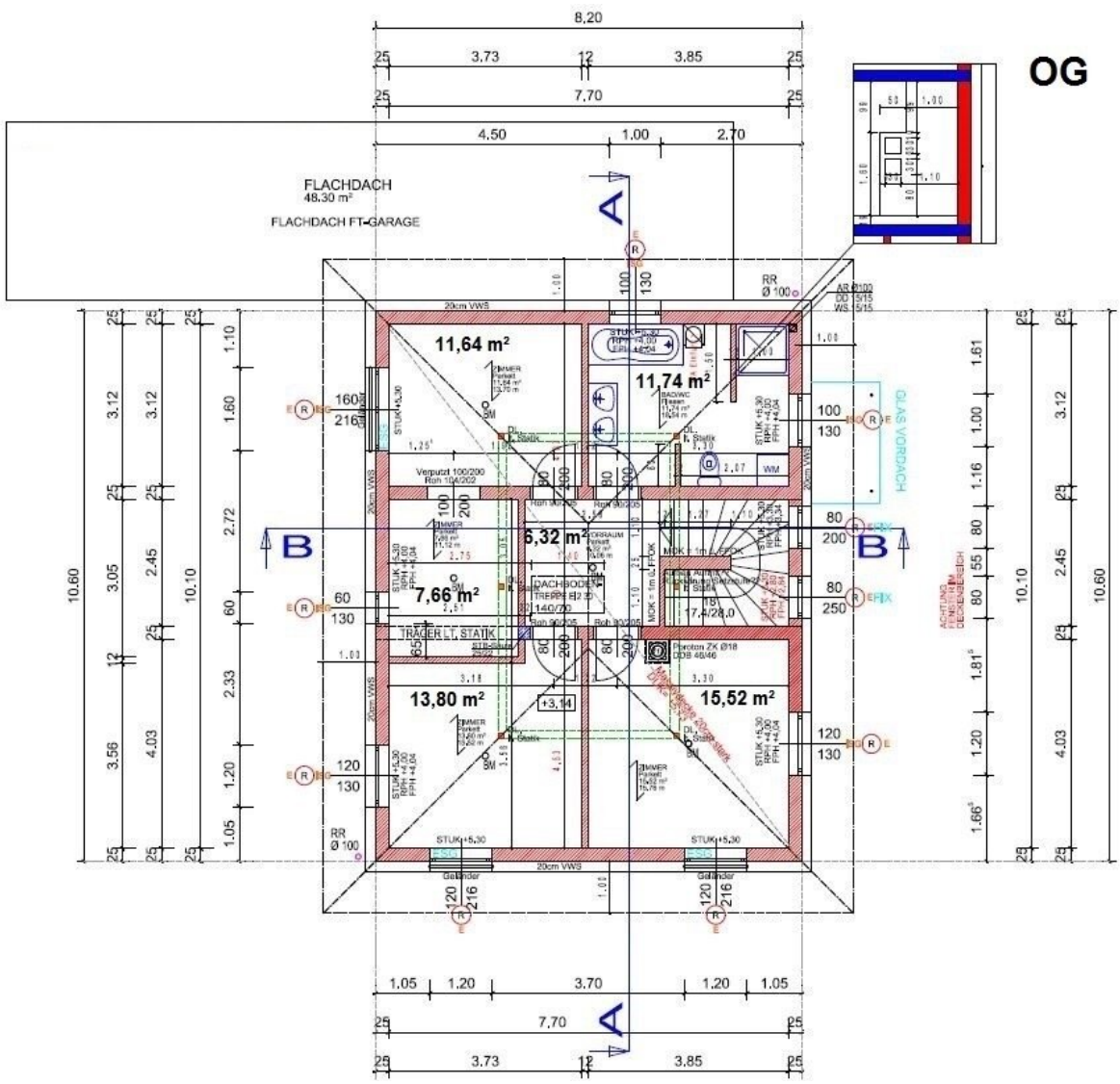
SOLAX

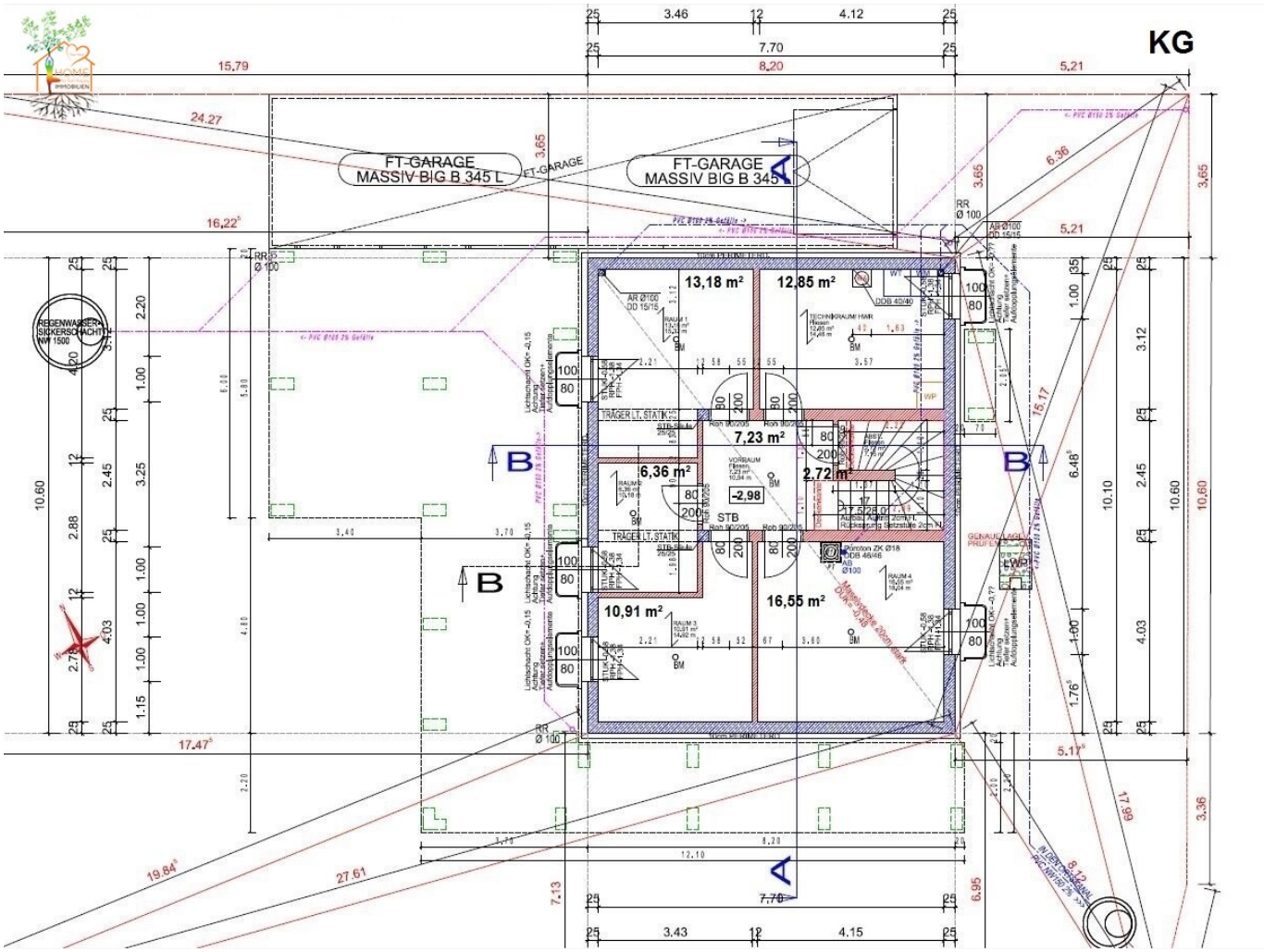

DACHZIEGEL
LATTUNG 3,5/5
KONTERLATTUNG 5/6
DAMPFDIFFUSIONSOFFENE FOLIE
RAUHSCHALUNG 2,0cm
SPARREN
DN 25°
DACHSTUHL lt. STATIK
FB-DÄMMUNG 32cm
MASSIVDECKE 20cm
BELAG 1cm
HEIZESTRICH 7cm
FOLIE
GEB. WD-SCHÜTTUNG 11cm
MASSIVDECKE 20cm
BELAG 1cm
HEIZESTRICH 7cm
FOLIE
GEB. WD-SCHÜTTUNG 20cm
MASSIVDECKE 20cm
BELAG 1cm
ESTRICH 6cm
FOLIE
GEB. WD-SCHÜTTUNG 15cm
FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG
FUNDAMENTPLATTE 25cm
FOLIE
ROLLIERUNG
FT-GARAGE
MASSIV BIG B 345 L
ORGELÄNDE
GRUNDGRENZE
1,5% Gefälle ->
20cm VWS
10cm PERIMETERD.
DRAINAGE
NW100
Fundamente lt. Statik, in frostfreier Tiefe und auf tragfähigem Boden gründen!!

# SCHNITT A-A


EG
GRUNDGRENZE
BETONSOCKEL
MASCHENDRAHTZAUN H=1.5m
BETONSOCKEL MASCHENDRAHTZAUN H=1,5m
GARAGE
Estrich öldicht
45,53 m²
FT-GARAGE
MASSIV BIG B 345 L
ZUFAHRT
<<< 5% STEIGUNG
PFLASTERSTEINE
EINGANG
TERRASSE
REGENWASSER SICKERSCHACHT NW 1500
UZ LT. STATIK
UZ LT. STATIK 30cm
53,45 m²
8,38 m²
2,05 m²
2,08 m²
1,96 m²
BETONSOCKEL
GRUNDGRENZE

# OG


8,20
3.73
12
3.85
7,70
4.50
1.00
2.70
FLACHDACH
48.30 m²
FLACHDACH FT-GARAGE
11,64 m²
11,74 m²
6,32 m²
7,66 m²
13,80 m²
15,52 m²
GLAS VORDACH
DACHBODEN
TREPPE EZ 20
TRÄGER LT. STATIK
20cm VWS
RR
Ø 100
STUK +5,30
Geländer
10.60
10.10
1.05
1.20
3.70


KG
FT-GARAGE
MASSIV BIG B 345 L
FT-GARAGE
MASSIV BIG B 345
13,18 m²
12,85 m²
7,23 m²
6,36 m²
2,72 m²
10,91 m²
16,55 m²
-2,98
TRÄGER LT. STATIK
STB
RR
Ø 100
REGENWASSER-
SICKERSCHACHT
NW 1500
A
B
B
A

# Objektbeschreibung

*Ein Haus* wird *gebaut*, *aber* ein *Zuhause* wird geformt. Hazrat Inayat Khan (1882 - 1927)

"Home to feel happy" heißt es hier in einer neuen Wohnsiedlung in Untersiebenbrunn. Ein Zuhause, das mit hochwertigen Materialien, viel Raum und durchdachten Lichtblicken begeistert, während gleichzeitig alle Segel fest auf Sicherheit gesetzt sind. Dank der Wiener Stadtgrenze in nur 15 Minuten Fahrtzeit und einem Bahnhof in der Nähe genießen Sie hier die ideale Kombination aus idyllischer Ruhe und urbaner Flexibilität.

Folgende Punkte zeichnen dieses Objekt unter anderem aus:

- Höchste Bauqualität mit Brief und Siegel: Das Niedrigenergiehaus wurde in solider Ziegelmassivbauweise (Firma Wimberger) errichtet (Baujahr 2015, Fertigstellung 2018). Für maximale Sicherheit wurden alle Bauphasen extern überwacht und von namhaften Sachverständigen geprüft.

- Ein echtes Platzwunder mit über 200 m² Raum für Ihre persönliche Lebensgeschichte: heller Eingangsbereich, Gäste-WC sowie einer riesigen, offenen Wohn-Esslandschaft inklusive moderner Küche als Herzstück für die ganze Familie im Erdgeschoss. Zusätzlich 3 separat begehbare Zimmer (eines davon mit praktischem Schrankraum) und ein Wellness-Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC im Obergeschoss. Zur absoluten Höchstform läuft das Platzangebot aber erst eine Etage tiefer auf...

- Kinofeeling inklusive: Das geschützte Kellergeschoss begeistert mit einem bereits vorinstallierten 5.1-Surround-System für perfekte Heimkino-Abende – und bietet darüber hinaus jede Menge freie Räume für Ihre Hobbys, Fitness oder puren Genuss

- Die behagliche Fußbodenheizung mit Kühlfunktion sorgt auf wirklich allen Ebenen für Wärme im Winter und kühlt im Sommer die Räume angenehm ab.

- Stilvolle DAN-Küche in Fliederweiß: Mit Blick in den Garten, exzellenten Markengeräten, viel Stauraum und einer cleveren, in der Schrankfront integrierten Durchreiche zur Speis.

- Wellness-Badezimmer & separates Gäste-WC: Das Hauptbadezimmer ist als Wohlfühloase mit einer Badewanne, einer großzügigen Dusche und einem WC ausgestattet – perfekt ergänzt durch ein separates Gäste-WC.

- Premium-Fenster von Actual: Überwiegend bodentief, inklusive Fliegennetz und elektrischen, einbruchhemmenden Aluminium-Rollläden für Privatsphäre und maximale Sicherheit

- Modernes Heizen & Kühlen: Über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe für nachhaltigen Wohnkomfort

- PV-Anlage (Okt. 2023, 11,76 kWp, erweiterbarer 14,2 kWh Speicher) verbindet maximale Versorgungssicherheit bei Stromausfällen mit smarter Wirtschaftlichkeit. Das durchdachte System speist die gesamte, effiziente Beleuchtung und bietet ein innovatives Feature: Bei dynamischen Tarifen kaufen Sie Strom in günstigen Phasen flexibel zu und verkaufen ihn abends oder nachts gewinnbringend an die Energiegemeinschaft.

- XL-Garage (14 Meter Länge) für zwei Fahrzeuge: Bietet dank eines Lichtfensters angenehmes Tageslicht und verfügt über direkte, praktische Zugänge sowohl ins Haus als auch in den Garten

- Umfassendes Jablotron-Sicherheitssystem: Vernetzte Alarmanlage und Rauchmelder für das gesamte Wohnhaus inklusive Garage. Der Schutz wird durch extra Sicherheitstüren im Eingangsbereich sowie an der Schleuse zur Garage perfekt ergänzt.

- Moderne Video-Gegensprechanlage: Mit jeweils einem eigenen Monitor im Erd- und Obergeschoss für optimalen Komfort und Sicherheit.

- Geschützter Außenbereich für Genießer: Ein blickdichter Garten mit zwei perfekt ausgerichteten Terrassen (Süd/West für Sonne, Ost für kühle Sommertage). Ausgestattet mit zwei blühenden Obstbäumen, Nutzwasserbrunnen, Gardena-Bewässerungssystem und einem separaten Garten-Zugang für die unkomplizierte Pflege.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

Dann fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an und holen Sie sich alle weiteren Details, die genauen Raumaufteilungen, zusätzliche Bilder sowie alle wichtigen Hintergrundinformationen zu dieser Immobilie. Für all Ihre ganz persönlichen Fragen nehme ich mir sehr gerne Zeit!

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. Das von der Home to feel happy GmbH angebotene Videomaterial zeigt den tatsächlichen Zustand an Möbel und Deko der Liegenschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.