

**Exklusiver Erstbezug: Hochwertiger Neubau in massiver Bauweise mit Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe, E-Ladestation u.v.m.**



Haus und Gartenansicht

**Objektnummer: 7536/149**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2442 Unterwaltersdorf                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 168,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 300,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,58                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 685.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3,60 € inkl. 20% USt.

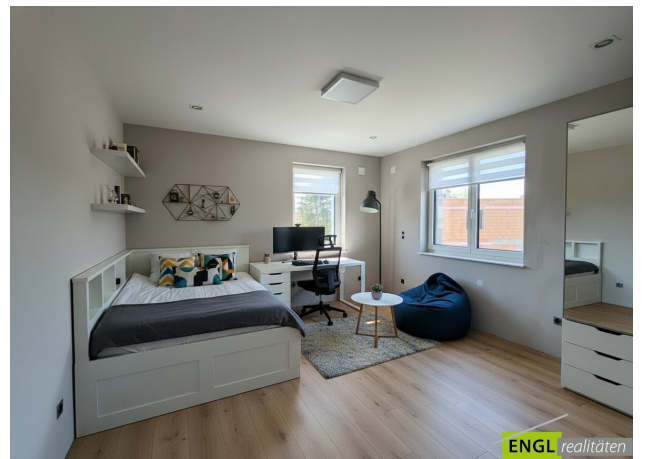
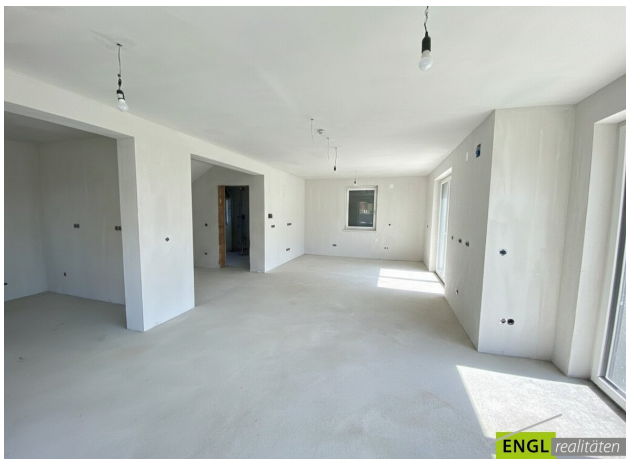
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Engl**

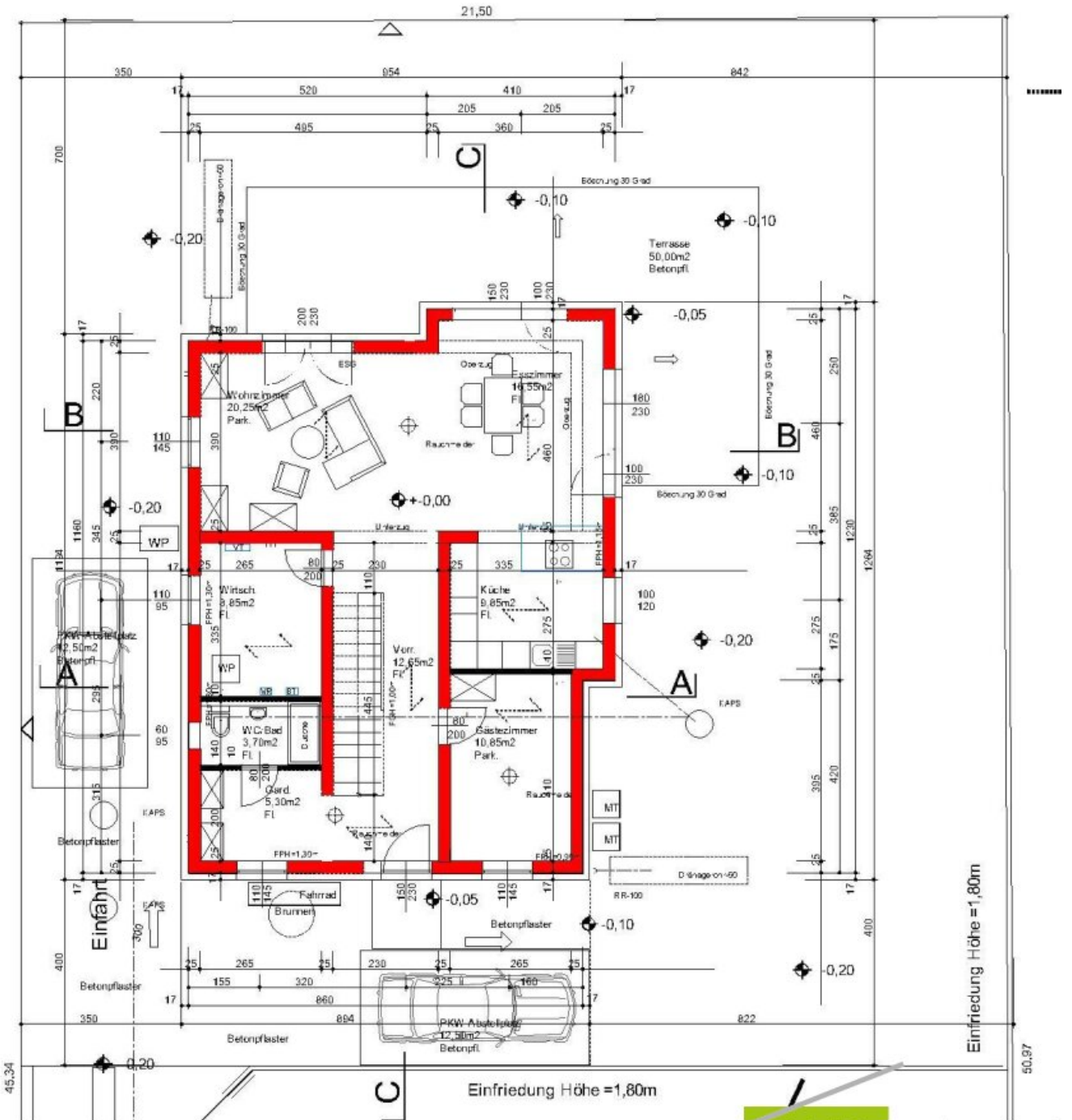
Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27  
2333 Leopoldsdorf

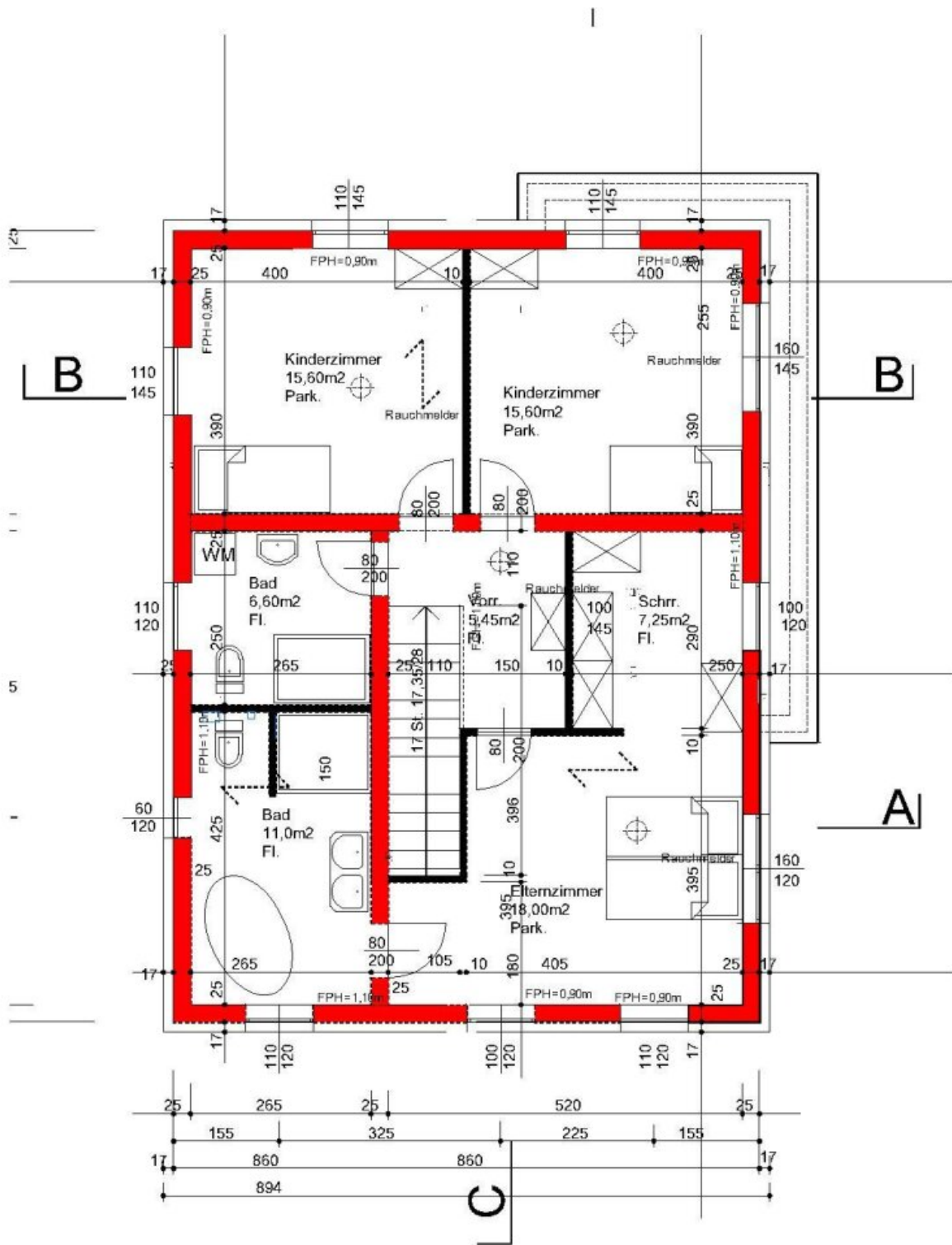






# GRUNDRISS - ERDGESCHOSS





# GRUNDRISS - OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint moderne Architektur mit höchster Energieeffizienz und hochwertiger Ausstattung. Auf großzügigen 167,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause für höchste Ansprüche. Das Haus wird weiß ausgemalt übergeben und bietet sofort ein stilvolles Wohnambiente.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich: Hier wurde besonderer Wert auf Qualität und Komfort gelegt. Das lichtdurchflutete Erdgeschoss überzeugt mit einem ca. 37 m<sup>2</sup> großen, südseitig ausgerichteten Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Terrassentüren schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und sorgen für ein offenes, modernes Wohngefühl.

Die offene Küche lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit WC sowie einen großzügigen Wirtschaftsraum.

### Highlight: Der exklusive Master-Bedroom-Bereich

Das Obergeschoss wurde als privater Rückzugsort konzipiert. Besonders hervorzuheben ist der luxuriöse Elternbereich mit:

- ca. 18 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- ca. 7,5 m<sup>2</sup> großem Schrankraum
- ca. 11 m<sup>2</sup> großer Wellness-Badeoase

Zwei weitere großzügige Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder ein Home-Office.

### Technische Ausstattung & Energieeffizienz

Dieses Haus ist optimal für die Zukunft ausgestattet und ermöglicht nahezu unabhängiges Wohnen bei gleichzeitig niedrigen Energiekosten.

### Ausstattung im Überblick

- **10 kWp Photovoltaik-Anlage** inklusive Solax Hybridwechselrichter

(einfache Nachrüstung eines Batteriespeichers möglich)

- **22 cm Marken-Vollwärmeschutz** für minimale Wärmeverluste
- **Moderne Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe**  
inklusive Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- **E-Ladestation** mit bis zu 11 kW Anschlussleistung direkt am Objekt

## Sicherheit & Smart Home

Bereits vorbereitet für modernes und sicheres Wohnen:

- Sämtliche Fenster und Türen im Erdgeschoss mit Verschlusskontakten
- Verkabelung für Alarmanlage, Bewegungsmelder, Brandmelder und Außensirene bereits vorhanden
- Hochwertige Hauseingangstür mit Fingerprintsensor, Motorschloss und integrierter Beleuchtung
- Überdurchschnittlich viele Steckdosen und Netzwerkanschlüsse in allen Aufenthaltsräumen
- Österreichische Markenfenster (3-fach Alu/Kunststoff) mit motorisierten Außenrollläden

## Außenanlagen & Privatsphäre

Das ca. 470 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine private Wohlfühloase mit großzügiger Terrasse, die sowohl von der Küche als auch vom Wohnbereich begehbar ist.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige, ca. 1,80 m hohe Gartenmauer mit modernen Alu-Lamellenelementen, welche das gesamte Grundstück umgibt und für maximale Privatsphäre sorgt.

Abgerundet wird das Angebot durch ein automatisches Schiebetor inklusive Funkfernbedienung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap