

Energiebewußtes Einfamilienhaus mit 164m² Wohnfläche und großem Garten

Einfamilienhaus mit ca. 164m² Wohnfläche
und einem 702m² Grundstück

 Energie
sparsam
nutzen

 PV-Anlage

 HUAWEI
Wechselrichter

LG Wärmepumpe
THERMA V S 9 kW
Effizient. Leise. Leistungsstark.

LG Fernbedienung

 **WOHLIGE WÄRME**
Fußbodenheizung
in allen Räumen.

 **EFFIZIENT**
Senkt alle
Energiekosten.

 **LEISE**
Flüsterleise
im Betrieb.

 **NACHHALTIG**
Heizen mit erneuer-
barer Energie.

Objektnummer: 1785

Eine Immobilie von **AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2185 Ebersdorf an der Zaya
Baujahr:	1994
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,91 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	595,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	455.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

RG3 Immobilientreuhand GmbH
Liesingtalstrasse 107
A-2384 Breitenfurt bei Wien

H 0676 3121180

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Automatische



Bewässerungsanlage



Steuerung bequem
per Smartphone-App



10kWp
LEISTUNG

Nachhaltig
in die Zukunft
mit Solarenergie
von Huawei

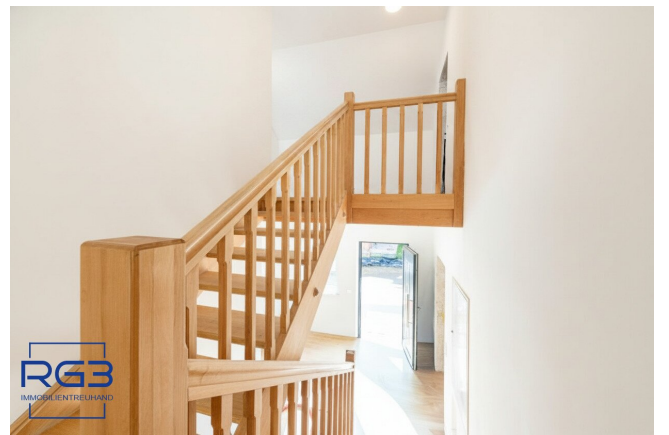
HUAWEI
Wechselrichter

HOMEOFFICE

- HomeOffice
- Glasfaser Internet
- Perfekt für RemoteWork

kabelplus
GlasfaserKabel bis ins Haus.



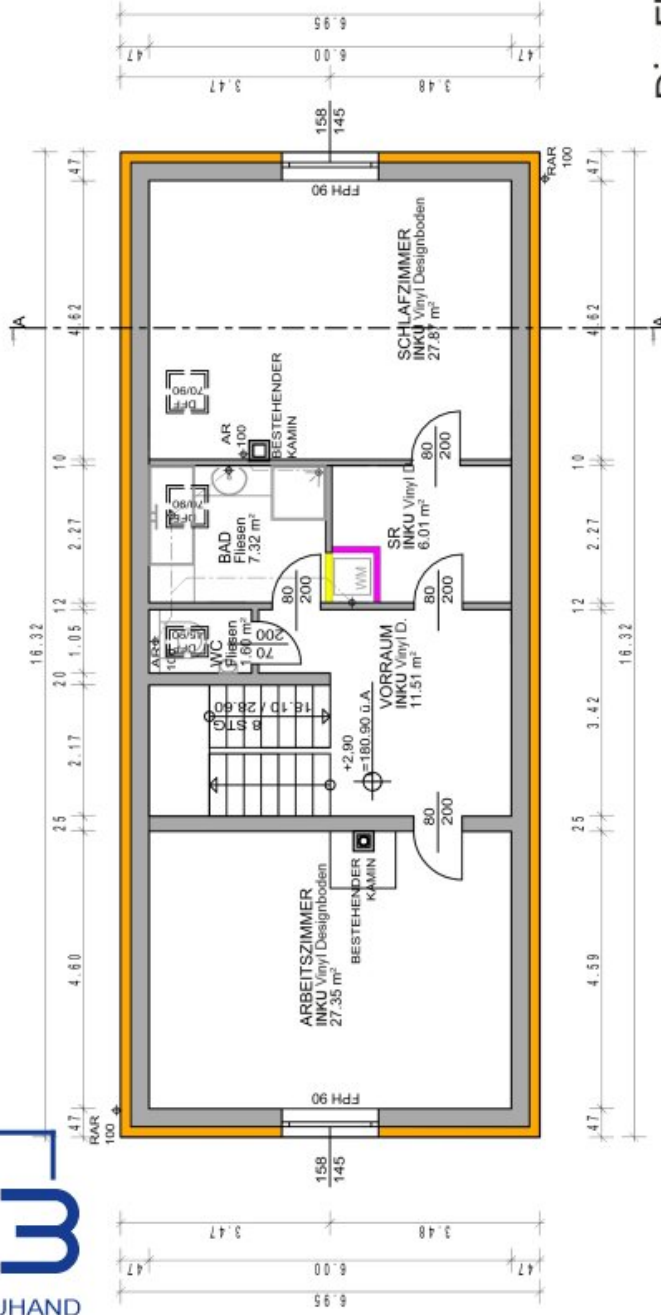








RGB
IMMOBILIENREUHAND



Die Flächen

Grundstücksgröße:	ca. 708 m ²
verbaute Fläche WOHNHAUS:	113,06 m ² (ca. 16%)
Wohnutzfläche EG:	82,25 m ²
Wohnutzfläche DG:	81,66 m ²
Wohnutzfläche GESAMT:	163,91 m ²

DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Neuwertiges Einfamilienhaus mit großem Garten in Ruhelage

Dieses hochwertig errichtete Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit energieeffizienter Technik und einer durchdachten Ausstattung. Auf rund **164 m² Wohnfläche** und einem **702 m² großen Grundstück** bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst **vier großzügige Zimmer**, die vielseitig als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei modern ausgestattete Badezimmer – eines mit Badewanne, das andere mit Dusche – sowie **zwei separate WCs** sorgen für hohen Wohnkomfort und bieten auch für Familien ausreichend Platz im Alltag.

Große Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die hochwertige Bauweise, moderne Materialien und die zeitlose Architektur verleihen dem Haus eine besondere Wohnqualität.

Ein echtes Highlight ist die umfangreiche technische Ausstattung. Die **10 kWp Photovoltaikanlage** in Kombination mit einem **Huawei-Wechselrichter** erzeugt umweltfreundlichen Strom und trägt zu dauerhaft niedrigen Energiekosten bei. Beheizt wird das Haus über eine **LG THERMA V Luft-Wasser-Wärmepumpe**, die gemeinsam mit der **Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen** für ein angenehmes Raumklima und hohen Wohnkomfort sorgt. Diese Wärmepumpe kann auch im Sommer zur Kühlung der Räume benutzt werden.

Auch in puncto Digitalisierung ist das Haus bestens ausgestattet. Der **Glasfaseranschluss bis ins Haus** ermöglicht höchste Internetgeschwindigkeiten und schafft ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming, Gaming oder anspruchsvolle digitale Anwendungen.

Der großzügige Garten wurde ebenso durchdacht geplant. Eine **automatische Rain Bird Bewässerungsanlage** übernimmt die Bewässerung der Grünflächen und kann komfortabel per **Smartphone-App über WLAN oder Internet** gesteuert werden. So bleibt der Garten auch während des Urlaubs oder an heißen Sommertagen stets optimal gepflegt.

Die sonnige Terrasse und der weitläufige Garten bieten viel Platz zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 164 m² Wohnfläche

- ca. 702 m² Grundstück
- vier großzügige Zimmer
- **INKU Vinyl Designboden**
- **Kunststofffenster mit 3fachverglasung und E-Alu-Rolläden**
- zwei Badezimmer (Badewanne und Dusche)
- zwei WCs
- 10 kWp Photovoltaikanlage
- Huawei-Wechselrichter
- LG THERMA V Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Glasfaseranschluss bis ins Haus
- ideale Voraussetzungen für Homeoffice
- automatische Rain Bird Bewässerungsanlage
- Steuerung der Bewässerung per Smartphone-App
- energieeffiziente und moderne Haustechnik
- hochwertige Bauweise

Ebersdorf an der Zaya bei Mistelbach ist ein ruhiges, typisch Weinviertler Straßendorf – eingebettet zwischen Feldern, Kellergassen und sanften Hügeln.

Nach Mistelbach oder Wilfersdorf sind es nur wenige Minuten.

Sofort beziehbar.

Ein Haus für Menschen, die lieber Qualität als Schlagworte suchen.

Klar, modern, solide – wie man es sich wünscht

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <8.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <5.500m
Post <8.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap