

**So viele Highlights dass diese gar nicht in die Überschrift
passen! Unbedingt ansehen!**



Garten

Objektnummer: 6547/4328

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2221 Groß-Schweinbarth
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	81,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	789.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld





















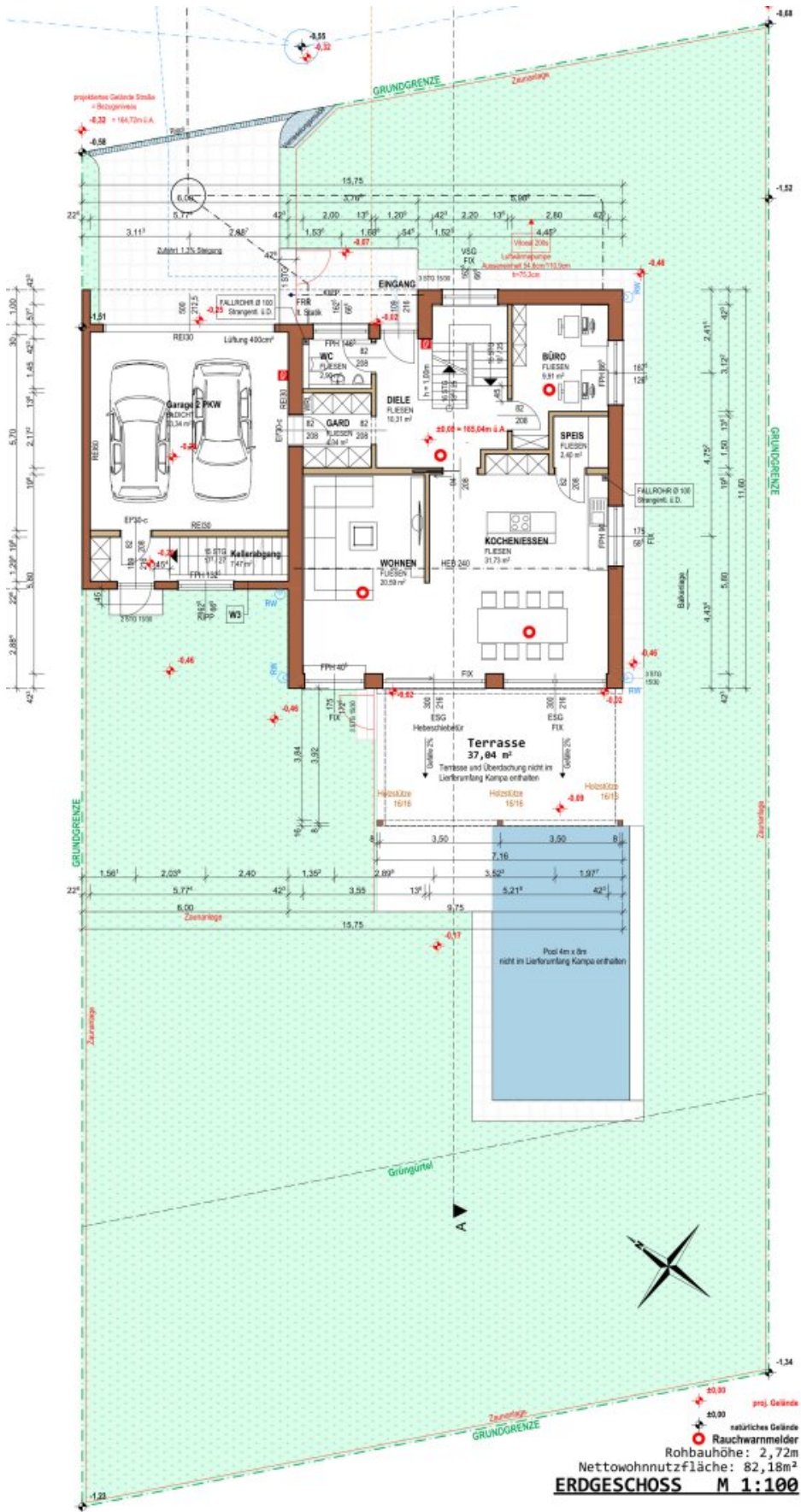


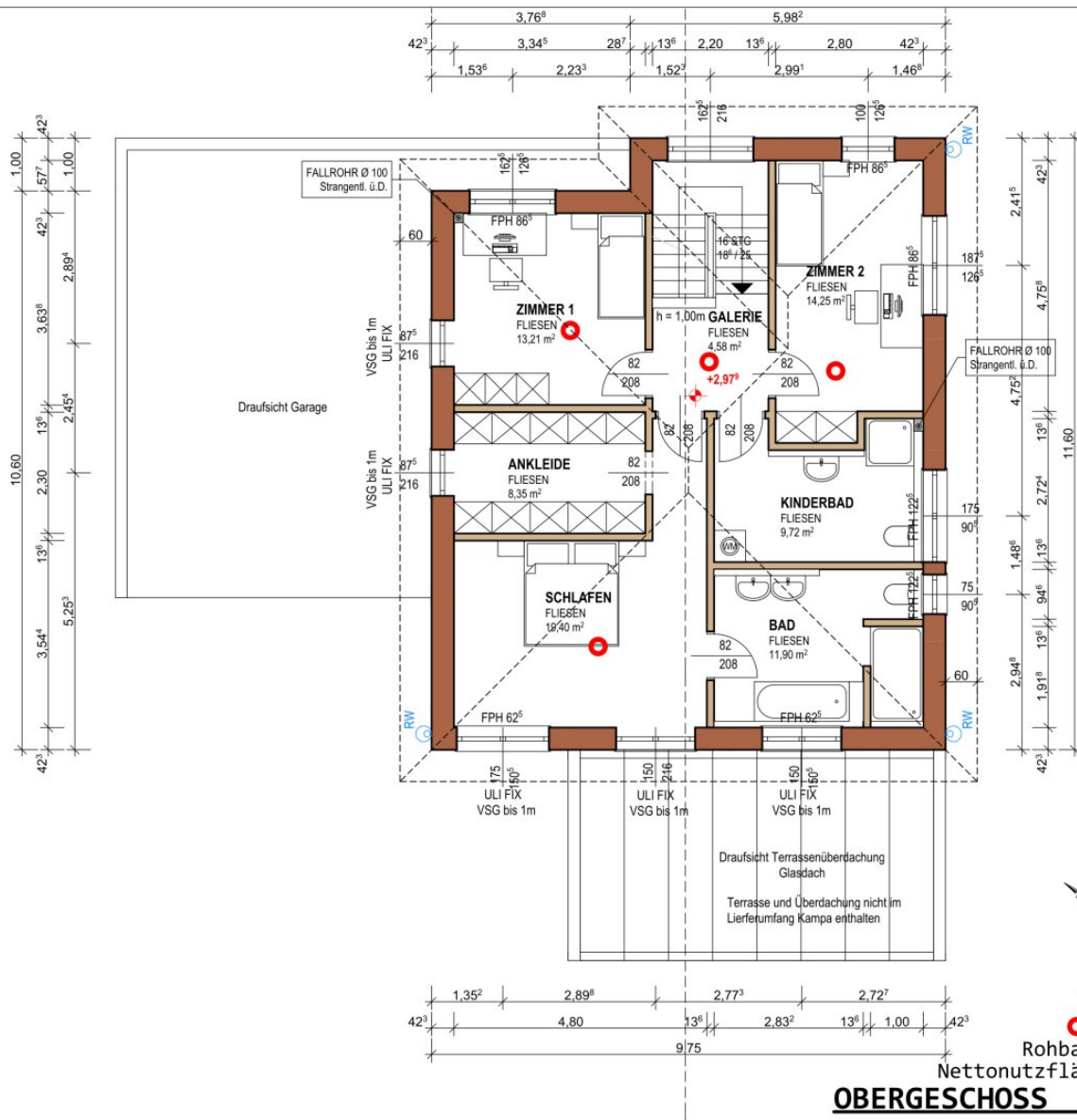








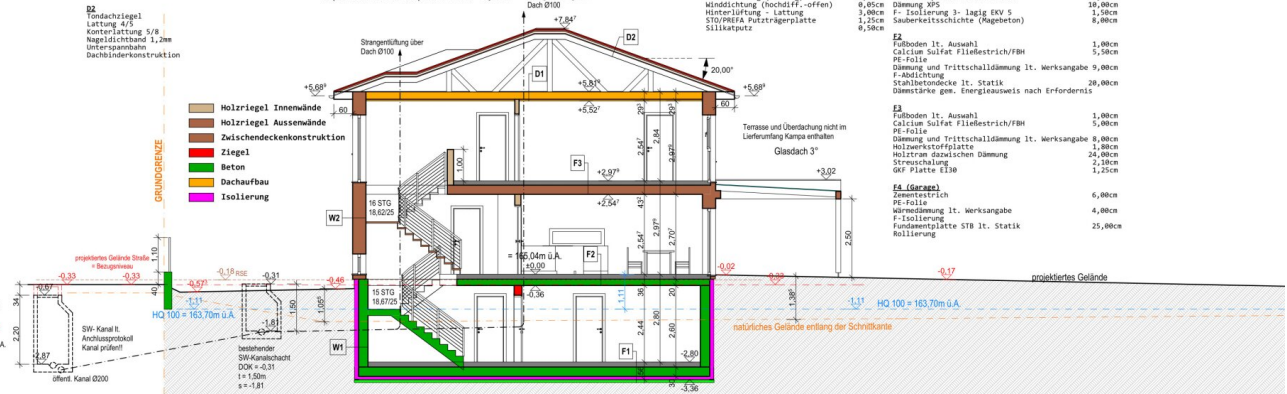




● Rauchwarnmelder
 Rohbauhöhe: 2,70m
 Nettonutzfläche: 81,42m²
OBERGESCHOSS M 1:100

- D1** Dachhinder Untergurt, dazwischen Steinwolle 24,00cm
Dampfbremse Kappa Tex
Installationslattung 4/4, e=25cm
dazwischen Steinwolle
GKF Platte E130
- D2** Tondachziegel
Lattung 4/5
Konterslattung 5/8
Nagelschubband 1,2mm
Untersperrbahn
Dachhinderkonstruktion
- D3 (flachdach Garage)**
Flächenschilderung
Holzwerkstoffplatte
Balkenlage
Dampfbremse rückdiff.
Streichschalung
Gipskarton Feuerschutzplatten E1 30 1,25cm
- M1** Stahlbeton Wt lt. Statik
F-Isolierung 2-lagig EKVS
Dämmung EPS
Sockelputz
- M2** 30,00cm
1,00cm
1,00cm
24,00cm
- M3** Stangenführung über Dach 0100
- M4** Gipskarton Hartboard
Holzweichfaserdämmplatte (Install.)
Dampfbremse KappaTex
Ecosse Dämmung (Riegelkonstruktion)
Gipskarton Hartboard
Ecosse Dämmung (Lattung)
Windsdichtung (hochdiff.-offen)
Hinterlüftung - Lattung
STU/PERIFA Putzträgerplatte
Silikatputz
- F1** Fußboden lt. Auswahl
Calcium Sulfat Fließestrich/FBH
PE-Folie
Dämmung und Trittschalldämmung lt. Werksangabe
F-Abdichtung
Fundamentplatte Wt lt. Statik
Dämmung EPS
F-Isolierung 3-lagig EKVS
1,25cm
Sauberkeitsschicht (Ragelbeton)
0,50cm
- F2** Fußboden lt. Auswahl
Calcium Sulfat Fließestrich/FBH
PE-Folie
Dämmung und Trittschalldämmung lt. Werksangabe
F-Abdichtung
Stahlbetondecke lt. Statik
Dämmstärke gem. Energieausweis nach Erfordernis
- F3** Fußboden lt. Auswahl
Calcium Sulfat Fließestrich/FBH
PE-Folie
Dämmung und Trittschalldämmung lt. Werksangabe
Holzwerkstoffplatte
Holzträn dazwischen Dämmung
Streichschalung
GKF Platte E130
- F4 (Garage)**
Riegelbetondeckung
PE-Folie
Wärmedämmung lt. Werksangabe
F-Isolierung
Fundamentplatte StB lt. Statik
Kollierung

- Holzriegel Innenwände
- Holzriegel Aussenwände
- Zwischendeckenkonstruktion
- Ziegel
- Beton
- Dachaufbau
- Isolierung



bestehender SW-Kanalschacht S11.13
DOK 0/0 = -0,33
DOK = -0,67
DOK = 164,25m ü.A.
l = 2,20m
s = -2,87

bestehender SW-Kanalschacht
DOK = -0,31
l = 1,50m
s = -1,81

natürliches Gelände entlang der Schrittbahn

projektiertes Gelände

projektiertes Gelände Str. = Belegniveau
HQ 100 = 163,70m ü.A.

bestehendes Gelände
HQ 100 = 163,70m ü.A.

projektiertes Gelände

Objektbeschreibung

Warum neu bauen, wenn Ihr Traumhaus bereits auf Sie wartet? Hier heißt es: Koffer packen, einziehen und genießen!

Kurzinformation für eilige Leser

- **Modernes Einfamilienhaus** mit ca. **164 m² Wohnnutzfläche**
- **Grundstück** mit ca. **787 m²**
- Ruhige Wohnlage in **Groß-Schweinbarth**
- Erdgeschoss mit großzügigem **Wohn-Essbereich**, Büro bzw. Gästezimmer und Gäste-WC
- Obergeschoss mit **2 Schlafzimmern**, Kinderbad mit Hauswirtschaftsraum sowie exklusivem **Masterbereich mit Ankleide und Badezimmer. (Somit insgesamt 3 Schlafzimmer)**
- **Keller** mit ca. **82 m² Nutzfläche**
- Doppelgarage mit **einer E-Ladestation**
- **Luftwärmepumpe** mit Heiz- und Kühlfunktion
- **KNX-Smarthome-System** – nahezu das gesamte Haus per App steuerbar
- Kontrollierte Wohnraumlüftung

- **Photovoltaikanlage (6,1 kWp) inkl. 14-kWh-Speicher**
- Automatische Gartenbewässerung, Brunnen und Husqvarna-Mähroboter
- Hochwertige Holzriegelbauweise mit hinterlüfteter Fassade

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus wurde **2019 eingereicht** und **2020 fertiggestellt**. Die Immobilie überzeugt mit modernster Haustechnik, einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer Ausstattung, bei der auf Qualität und Wohnkomfort besonderer Wert gelegt wurde.

Bereits die großzügige Einfahrt bietet Stellfläche für mehrere Fahrzeuge. Ergänzt wird sie durch eine **Doppelgarage mit direktem Zugang in das Wohnhaus und den Keller**. Zusätzlich ist bereits **eine Wallbox für Elektrofahrzeuge** installiert.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen Eingangsbereich. Hier befinden sich ein Gäste-WC mit Pissoir, eine Garderobe mit direktem Garagenzugang sowie ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet.

Das Herzstück des Hauses bildet der **offene Wohn- und Essbereich**. Große Fensterflächen schaffen eine helle Wohnatmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Die hochwertige **HAKA-Küche** mit angrenzender Speis, hochwertige Vinylböden sowie elektrisch gesteuerte Raffstores unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Wohnebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Kinderzimmer, ein modernes Kinderbad mit integriertem Hauswirtschaftsbereich sowie der private **Masterbereich**. Dieser umfasst ein

Schlafzimmer, eine begehbare Garderobe sowie ein stilvolles Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC – eine private Wohlfühloase innerhalb des Hauses.

Der Keller

Auch der Keller überzeugt durch seine großzügige Gestaltung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Neben dem Technikraum stehen mehrere Lager- und Abstellräume zur Verfügung. Besonders praktisch ist der direkte Zugang sowohl in den Garten als auch in die Garage. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal als Hobby-, Fitness- oder Stauraum und bietet ausreichend Platz für sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens.

Garten & Außenbereich

Der liebevoll gestaltete Garten präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail angelegt.

Die großzügige Terrasse, direkt vom Wohnbereich aus erreichbar, lädt zum Entspannen sowie zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Eine Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein eigener Brunnen gemeinsam mit der **automatischen Bewässerungsanlage** den Garten komfortabel versorgt. Für den perfekten Rasenschnitt übernimmt bereits ein **Husqvarna-Mähroboter** zuverlässig die Arbeit.

Auch an die Zukunft wurde gedacht: Die Leitungen für einen Pool wurden bereits vorbereitet, wodurch sich der Traum einer privaten Wellnessoase mit geringem Aufwand verwirklichen lässt.

Technik & Ausstattung

Diese Immobilie überzeugt nicht nur optisch, sondern auch technisch auf ganzer Linie.

Highlights der Ausstattung:

- Luftwärmepumpe zum Heizen und Kühlen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Einzelraumregelung für individuellen Wohnkomfort
- KNX-Smarthome-System mit App-Steuerung - inklusive Präsenzmelder
- Intelligente Steuerung von Raffstores nach Sonnenstand
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage mit **6,1 kWp**
- Stromspeicher mit **14 kWh**
- Glasfaseranschluss
- Netzwerkanschlüsse in sämtlichen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden bzw. Raffstores
- Fliegengitter in jedem Raum
- Hinterlüftete Fassade

- Hochwertige Holzriegelbauweise

Hier erwartet Sie ein Zuhause, das modernes Wohnen mit Energieeffizienz und intelligenter Haustechnik auf höchstem Niveau verbindet.

Betriebskosten

Die laufenden Gemeindenkosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal und Bereitstellung) belaufen sich auf rund **€ 439 pro Quartal**

Die Kosten für die Müllabfuhr betragen derzeit **ca. € 359 pro Jahr**.

Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Ist in Groß-Schweinbarth und ca. 1 km entfernt.
- **Volksschule:** Direkt im Ort und fußläufig erreichbar.
- **Mittelschule Auersthal und Matzen:** Bieten ein umfassendes Bildungsangebot.

Gesundheitsversorgung

- **Praktischer Arzt:** Bietet eine umfassende primärärztliche Versorgung direkt im Ort.
- **Fachärzte und Zahnärzte:** In den umliegenden Gemeinden ist die Versorgung vorhanden.

- **Rehab Zentrum Gänserndorf:** Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an und ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Nahversorgung

In Groß-Schweinbarth selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinde **Matzen**, Matzen ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar:

- **BILLA:** Filiale in der Reyersdorferstraße 6, Matzen.

Gänserndorf ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar und bietet eine umfassende Nahversorgung.

Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 520:** Fährt von Wien Aderklaaer Straße (U-Bahn) über Deutsch-Wagram, Groß-Schweinbarth bis Kollnbrunn.
- **Linie 535:** Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf (Bahnhof) mit Halt in Groß-Schweinbarth und Mistelbach (Bahnhof).

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 30 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B220 (Gänserndorfer Straße)** und **A5** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

Besonderheiten & Freizeit

Groß-Schweinbarth im Weinviertel ist eine malerische Marktgemeinde, bekannt für ihre sanfthügelige Landschaft, den Weinbau, idyllische Kellergassen und den für den Bienenfresser wichtigen Königsberg-Hohlweg. Freizeitangebote umfassen Radfahren, Wandern, Heurigenbesuche, den Jakobsweg Weinviertel und vieles mehr.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.