Einfamilienhaus mit Pool & PV-Anlage | 150 m² Wohnfläche | 5 Zimmer | 595 m² Grund | Klimaanlage uvm!



Haus

Objektnummer: 1633/499

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	452,00 m²
Keller:	77,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,45
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	124,73 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau























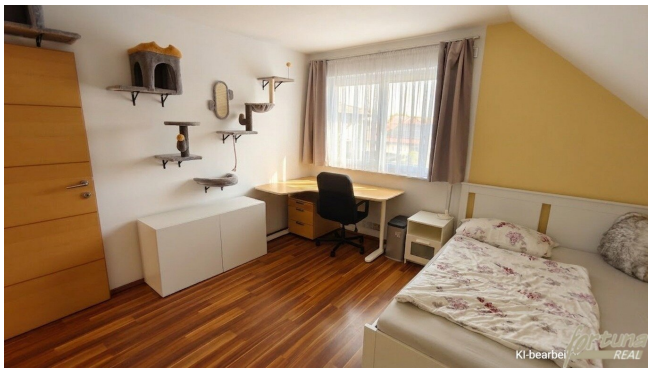




















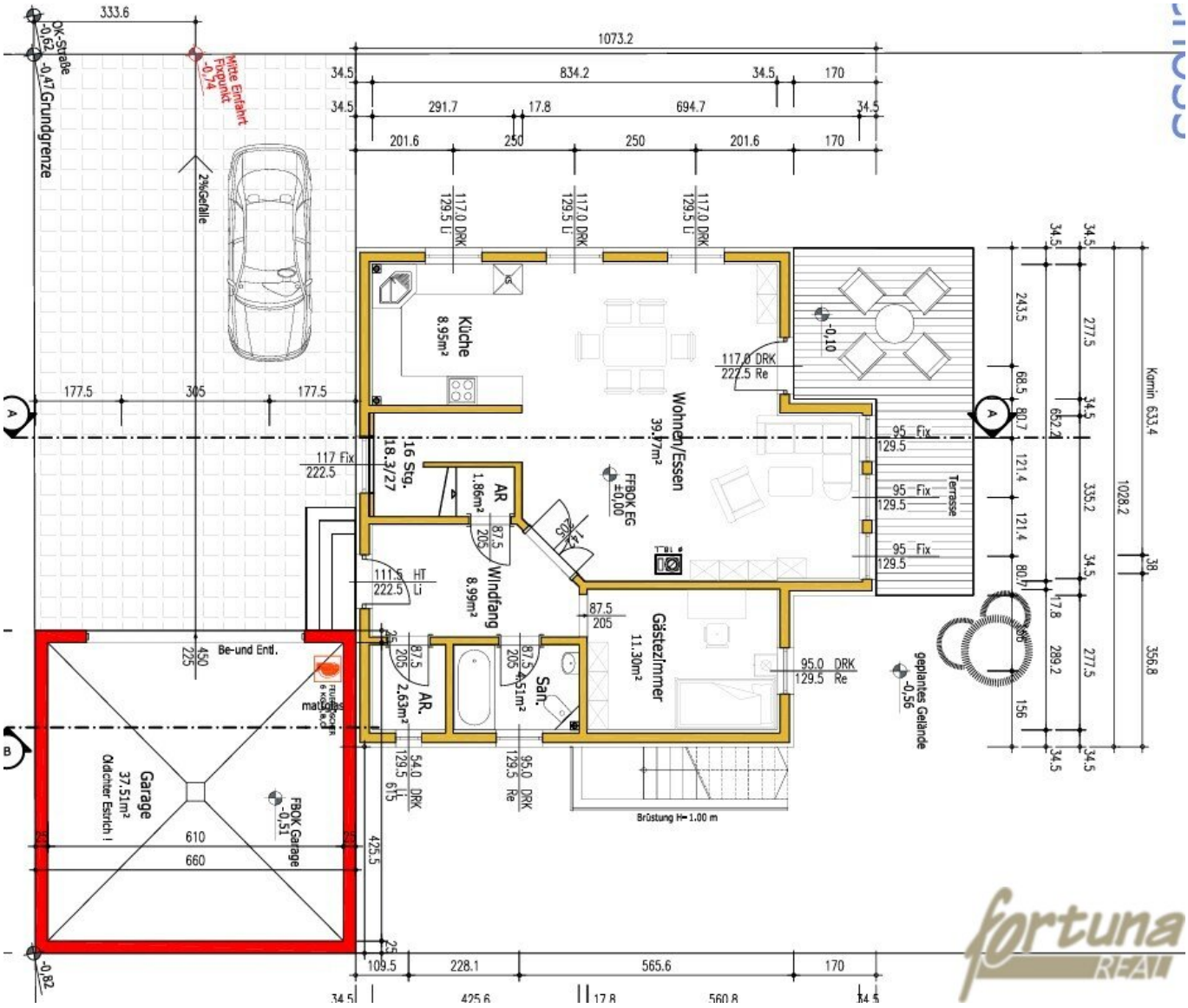


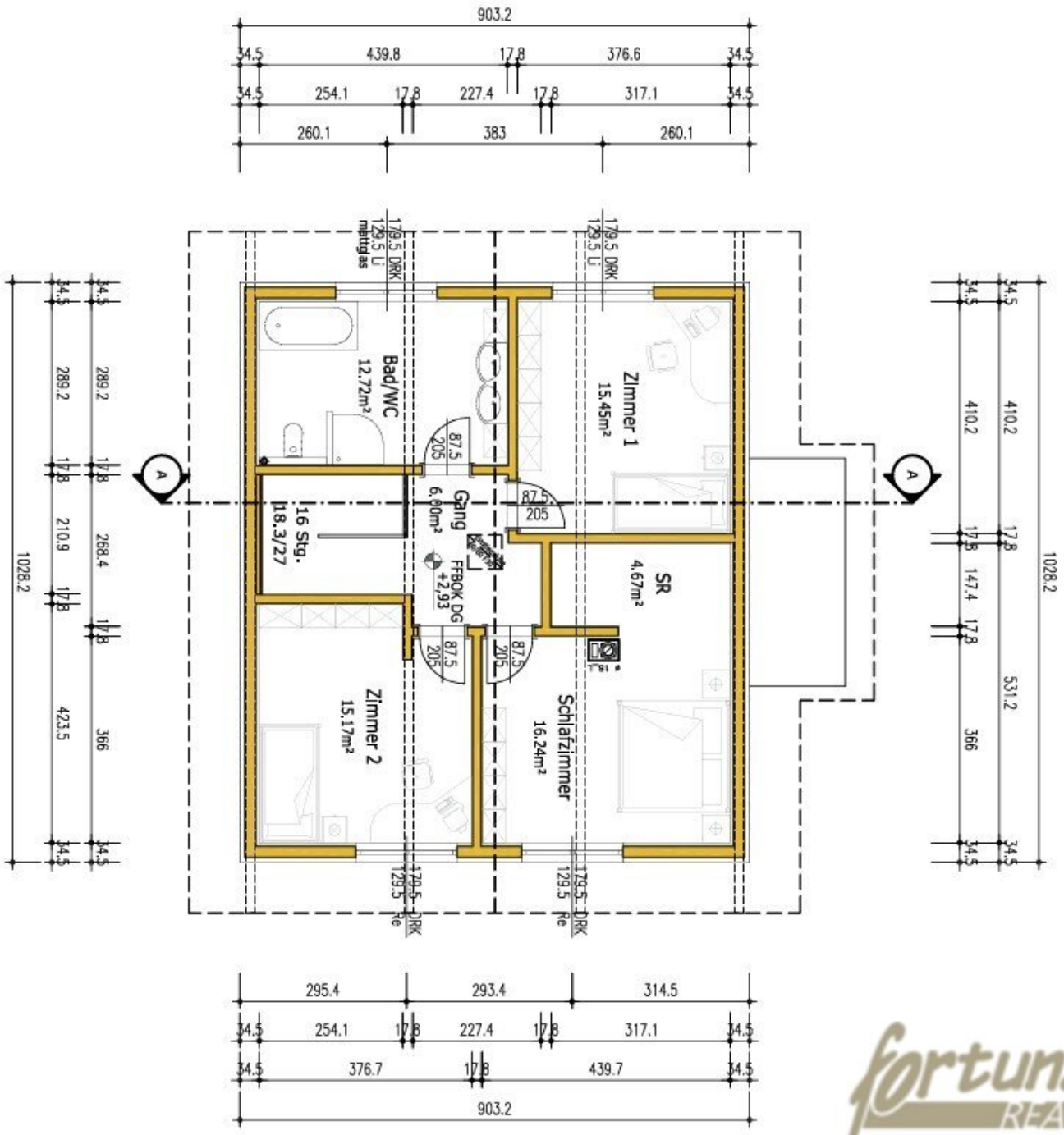




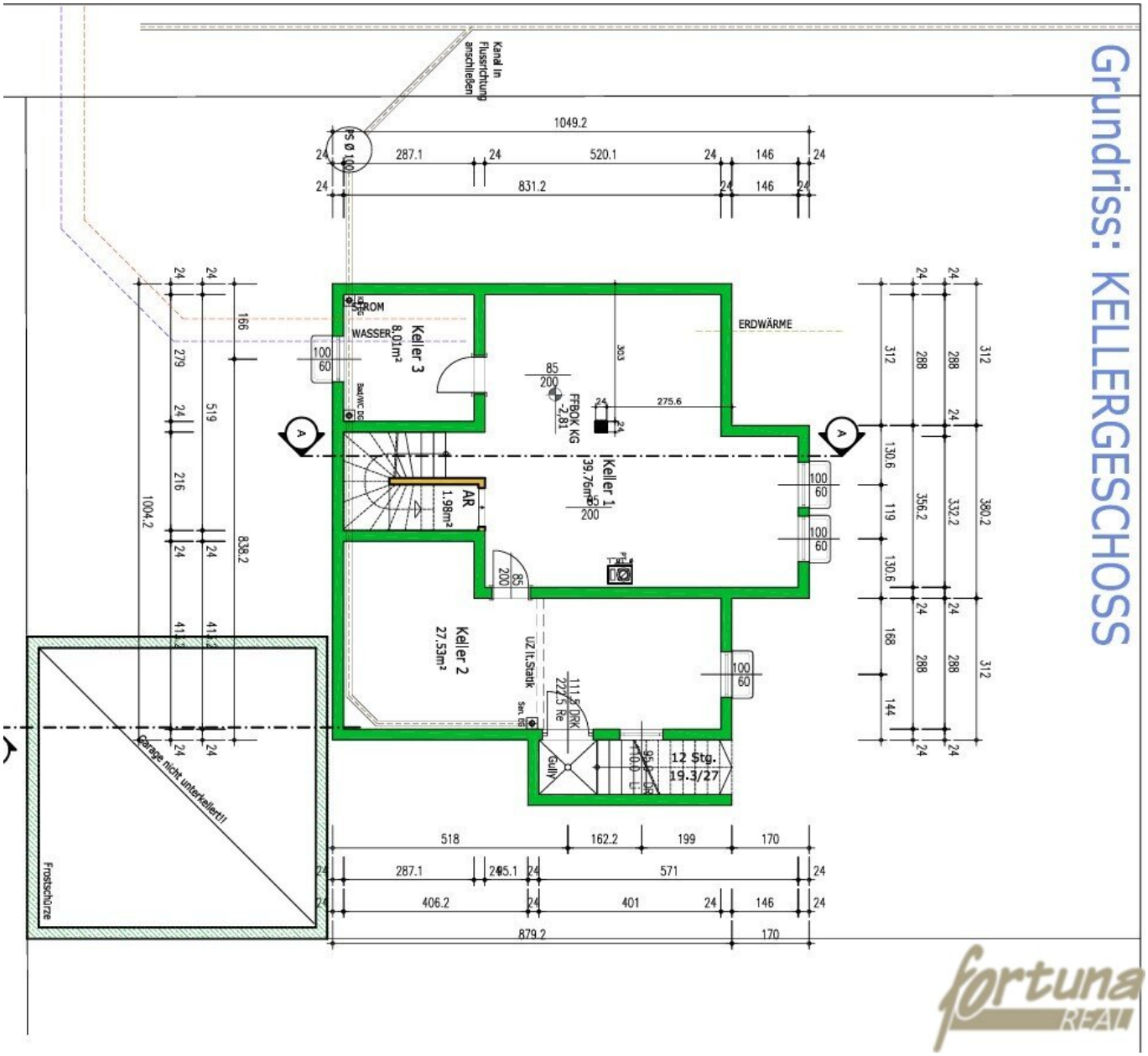

Fronius
FRONIUS SYMO




Kitchen
8.95m²
Living/Dining
39.97m²
AR
1.86m²
Windfang
8.99m²
Guest Room
11.30m²
San.
4.51m²
AR.
2.63m²
Garage
37.51m²
Terrace
Be- und Entl.
Brüstung H= 1.00 m
planted Embankment
Grundgrenze
Mitte Einfahrt
Fixpunkt
2%Gefälle
Karnin 633.4
1028.2
1073.2
333.6
565.6
228.1
109.5
425.6
560.8


903.2
34.5
439.8
17.8
376.6
34.5
254.1
227.4
317.1
260.1
383
260.1
Bad/WC
12.72m²
Zimmer 1
15.45m²
Gang
6.00m²
SR
4.67m²
16 Stg.
18.3/27
Zimmer 2
15.17m²
Schlafzimmer
16.24m²
FFBOK DG
+2,93
87.5
205
179.5
129.5
DRK
Re
1028.2
410.2
147.4
531.2
366
289.2
210.9
268.4
423.5
295.4
293.4
314.5
376.7
439.7

Grundriss: KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Traumhaftes Familienhaus mit Pool, PV-Anlage & moderner Haustechnik in Untersiebenbrunn

Pool, große Terrasse, Photovoltaikanlage mit Speicher, Luftwärmepumpe, Klimaanlage, Bodenkühlung, Wohnraumlüftung und großzügige Doppelgarage – dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet alles, was modernes und komfortables Wohnen ausmacht!

In einer **ruhigen Seitengasse von Untersiebenbrunn** gelegen, erwartet Sie dieses im Jahr **2008 errichtete Einfamilienhaus** auf einem **595 m² großen Grundstück**.

Die rund **150 m² Wohnfläche** verteilen sich auf **5 Zimmer** und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. **2 Badezimmer und 3 Toiletten** sorgen dabei für zusätzlichen Komfort.

Wohnen mit perfektem Raumklima

Das Haus wurde technisch laufend modernisiert und bietet eine Ausstattung, die sowohl im Sommer als auch im Winter höchsten Wohnkomfort garantiert.

Die **2022 installierte Luftwärmepumpe** versorgt die Fußbodenheizung und sorgt gemeinsam mit der **Bodenkühlung** für angenehme Temperaturen. Zusätzlich verfügt das Haus über eine **Wohnraumlüftung**, die kontinuierlich für einen angenehmen und kontrollierten Luftaustausch sorgt.

Eine **Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen** ermöglicht auch an besonders heißen Sommertagen angenehme Raumtemperaturen. Im Wohnzimmer wurde diese bereits 2016 installiert, die übrigen Räume folgten 2020.

Ein **Kamin** sorgt zusätzlich für gemütliche Stunden.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Eine **2021 errichtete PV-Anlage mit 8 kW Leistung und ein 2025 in Betrieb genommener 14,8 kWh Speicher** unterstützt eine besonders effiziente Energieversorgung. Der **sehr gute Energiewert des Hauses** rundet das Gesamtpaket ab.

Sommerparadies im eigenen Garten

Der ca. **452 m² große Garten** ist zweifellos eines der Highlights dieser Immobilie.

Die knapp **80 m² große Terrasse** und der **2018 errichtete Salzwasserpool** (UV-C

Entkeimung, autom. ph-Minus Dosierung & Vorbereitung für Gegenstromanlage) schaffen den perfekten Platz für entspannte Sommertage, Grillabende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Besonders praktisch: Ein **eigener Brunnen** versorgt die automatische Gartenbewässerung, dient zur Poolbefüllung und wird auch für die Toilettenspülung genutzt.

Viel Platz – auch rund ums Haus

Die großzügige **Doppelgarage mit ca. 37,51 m²** verfügt über **Starkstrom** und bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge.

Zusätzlich steht vor der Garage eine **riesige Einfahrt** zur Verfügung – ideal auch für mehrere Fahrzeuge, Besucher oder größere Fahrzeuge.

Der ca. 77 **m² große Keller** ist **separat von außen begehbar** und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Hochwertige Ausstattung & laufend modernisiert

Das Haus verfügt unter anderem über:

- Wolf Einfamilienhaus, Baujahr 2008
- ca. **150 m² Wohnfläche**
- **5 Zimmer**
- **2 Badezimmer / 3 Toiletten**
- ca. 77 **m² Keller**, separater Außenzugang
- **595 m² Grundstück**
- ca. **452 m² Garten**
- **Salzwasserpool**, 7x3,5m, 2018

- knapp **80 m² Terrasse**, 2018
- **Luftwärmepumpe**, 2022
- Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung & Bodenkühlung
- Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen
- Kamin
- **PV-Anlage 8 kW**
- **14,8 kWh Stromspeicher**
- Doppelgarage ca. **37,51 m² mit Starkstrom**
- großzügige Einfahrt
- **eigener Brunnen mit automatischer Gartenbewässerung**
- Brunnenwasser für Poolbefüllung & Toilettenspülung
- 3-fach verglaste ACTUAL Kunststofffenster
- elektrische Raffstores & Fliegengitter

- **KNX-BUS-System (Smart-Home), Netzwerk in allen Räumen**
- Nolte Küche
- Siemens Küchengeräte, 2023 erneuert (Induktionsherd 2009)
- **SEHR guter Energiewert**
- Wasserenthärtungsanlage in Obersiebenbrunn für besonders kalkarmes Wasser
- Glasfaser wird aktuell in der Straße eingezogen

Wohnbauförderung & Übergabe

Eine bestehende **Wohnbauförderung von ca. € 24.500,- kann übernommen werden und ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt.**

Bezugsbereit ab sofort!

Vielleicht IHR neues Zuhause?

Dann freue ich mich auf einen persönliche Besichtigungstermin mit Ihnen!

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 <7.500m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige
Geldautomat <6.000m
Bank <6.000m
Post <1.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap