Wohnen wo andere Urlaub machen - Traumhaus mitten im Weinviertel



Objektnummer: 2439/40

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2125 Streifing
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

35.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien






































Miele
claro
Kunterbunt





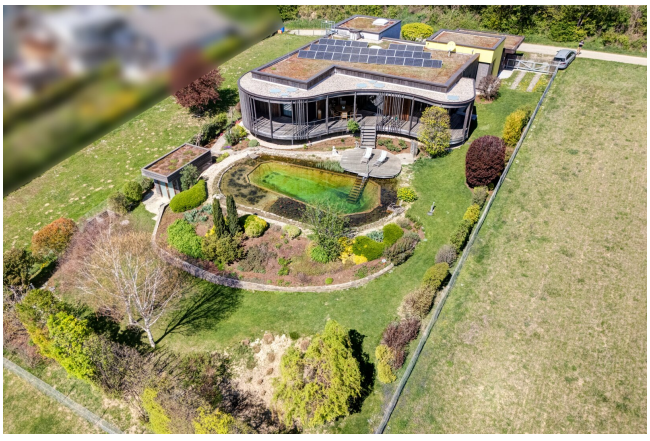






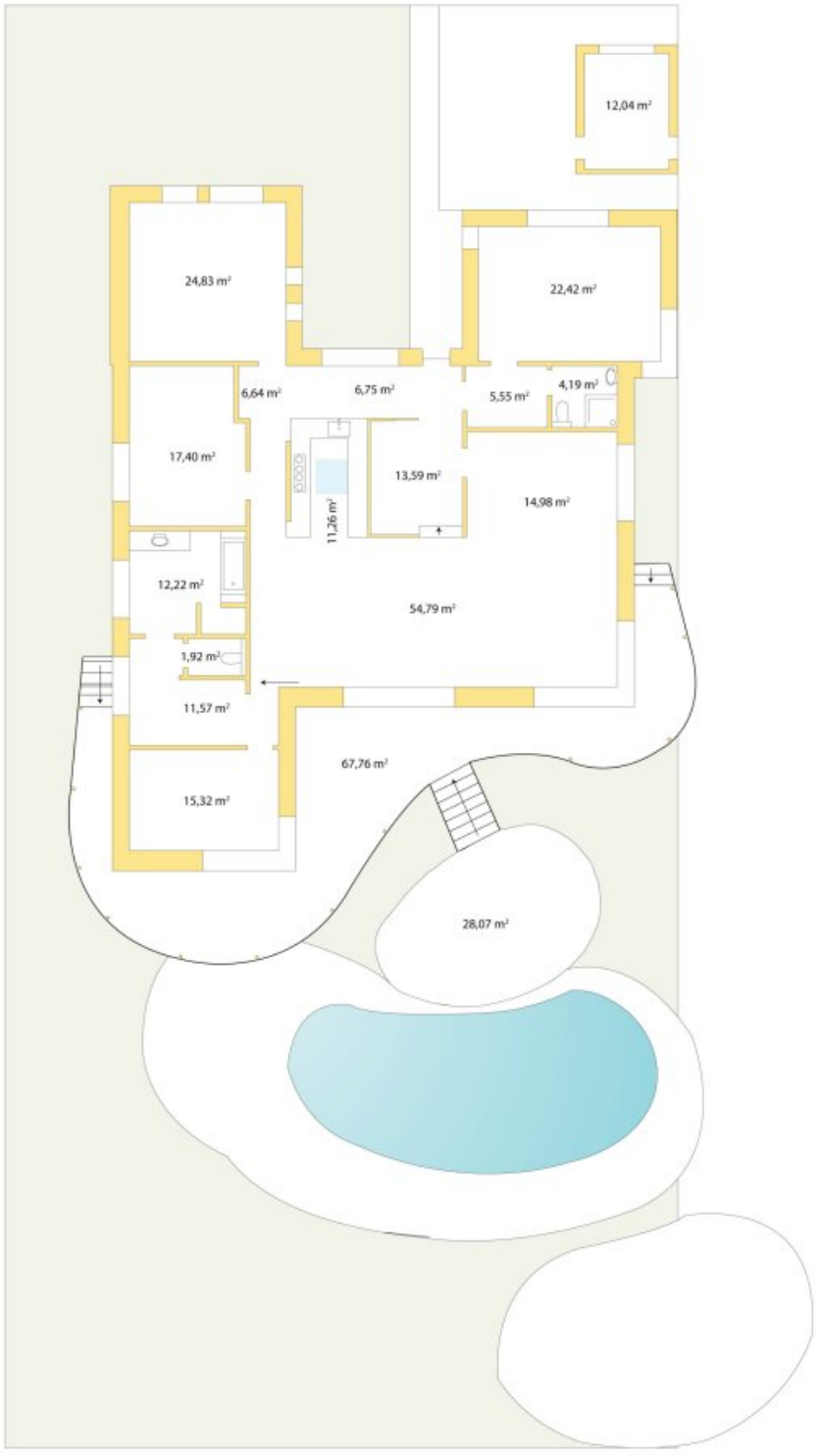












putz.
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Willkommen DAHEIM, bei diesem außergewöhnlichen Traumhaus ist der Titel Programm, Urlaubsgefühl, wie in einem Resort! Willkommen im wunderschönen Streifing mitten im Weinviertel!

Hier geht es zum Video: https://www.youtube.com/shorts/xglFe7xgboM

DIE HIGHLIGHTS ZUSAMMENGEFASST:

? Lage & Umgebung

- Streifing, Teil der Gemeinde Kreuzstetten im Bezirk Mistelbach (Weinviertel, Niederösterreich)
- Ca. 40 km nördlich von Wien
- Ruhige, ländliche Lage mit sanften Hügeln und landwirtschaftlicher Umgebung
- Locker verbaute Dorfstruktur, sehr naturnah

? Verkehrsanbindung

- Gute Anbindung für Individualverkehr (Landesstraße)
- Nähe zur Nordautobahn A5 ? schnelle Erreichbarkeit von Wien
- Bahnhof in Neubau-Kreuzstetten an der Laaer Ostbahn
- Öffentliche Verkehrsmittel vorhanden, aber ländlich eingeschränkt

? Infrastruktur Umgebung

- Kleiner Ort mit wenigen Einwohnern ? geringe Infrastruktur direkt vor Ort
- Einkauf, Schulen & Dienstleistungen in umliegenden Orten

- Region landwirtschaftlich geprägt
- Viele Pendler (v. a. Richtung Wien)

? Haus – Allgemeine Daten

- Passivhaus in Holzriegelbauweise (Baujahr 2013)
- Errichtet von Weissenseer
- Architektenplanung
- Ca. 220 m² Wohnfläche
- 1.500 m² Grundstück
- Absolute Ruhelage, keine direkten Nachbarn
- Mitten in der Natur ? Urlaubsfeeling zu Hause

?? Raumaufteilung

- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer, davon eines mit begehbaren Schrankraum
- Großzügiges Homeoffice
- Offenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Abstellraum + Technik-/Wirtschaftsraum
- 2 Badezimmer (1x mit Badewanne & Wärmekabine)
- 2 WCs (1 separat)

? Außenbereich

- Überdachte Terrasse (ca. 75 m²)
- Badedeck (ca. 25 m²) mit Warm- & Kaltwasserdusche

- 110 m² Schwimmteich
- Gartenhaus
- Regenwassersickerbecken

?? Ausstattung & Technik

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung & -kühlung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (mit Vorwärmung, Befeuchtung & Wärmetauscher)
- 20 Solarpaneele (ca. 8 kWp)
- LAN-Verkabelung im gesamten Haus

? Parken & E-Mobilität

- Carport mit 11 kW Wallbox
- Zweiter Stellplatz mit 11 kW Wallbox
- Zusätzlicher Lagerraum

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Streifing ist ein kleiner Ort im niederösterreichischen Weinviertel und gehört zur Gemeinde Kreuzstetten im Bezirk Mistelbach. Er liegt rund 40 km nördlich von Wien in einer sanft hügeligen, landwirtschaftlich geprägten Region. Die Lage ist ländlich und ruhig, mit locker verbauter Dorfstruktur.

Die Verkehrsanbindung ist für den Individualverkehr gut: Der Ort liegt an einer Landesstraße und ist nicht weit von der Nordautobahn A5 entfernt, wodurch Wien relativ schnell erreichbar ist. Öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden, aber eingeschränkt: Der nächste Bahnhof befindet sich in Neubau-Kreuzstetten an der Laaer Ostbahn mit Verbindungen nach Wien, ergänzt durch Buslinien.

Die Infrastruktur im Ort selbst ist eher gering, da Streifing nur wenige hundert Einwohner hat. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Dienstleistungen befinden sich in umliegenden Orten wie Kreuzstetten oder größeren Städten der Region. Wirtschaftlich ist der Ort vor allem landwirtschaftlich geprägt, viele Bewohner pendeln zur Arbeit, insbesondere nach Wien.

ÜBER DAS HAUS:

Dieses außergewöhnliche Passivhaus in hochwertiger Holzriegelbauweise wurde 2013 von der Kärntner Firma Weissenseer errichtet und von einer Architektin geplant. Es vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort auf rund 220 m² Wohnfläche.

Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer sowie ein geräumiges Homeoffice – ideal für modernes Arbeiten von zu Hause. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum sowie einen Technik- bzw. Wirtschaftsraum. Das Herzstück bildet ein wunderschönes, offen gestaltetes Wohnzimmer mit viel Licht und direktem Zugang zur überdachten, etwa 75 m² großen Terrasse.

Zwei stilvolle Badezimmer stehen zur Verfügung, eines davon mit Badewanne und integrierter Wärmekabine. Zusätzlich gibt es zwei WCs, wobei eines separat ausgeführt ist. Eine durchgehende LAN-Verkabelung sorgt für optimale digitale Infrastruktur im gesamten Haus.

Auch im Außenbereich überzeugt die Liegenschaft auf ganzer Linie: Ein 110 m² großer Schwimmteich mit angrenzendem, ca. 25 m² großen Badedeck inklusive Dusche (Warm- und Kaltwasser) schafft echtes Urlaubsgefühl im eigenen Garten. Das rund 1.500 m² große Grundstück ist liebevoll gestaltet und verfügt über ein Gartenhaus, sowie ein Regenwassersickerbecken.

Technisch ist das Haus auf höchstem Niveau ausgestattet: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt in Kombination mit Fußbodenheizung und -kühlung für ganzjährig angenehmes Raumklima. Ergänzt wird dies durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Luftvorwärmung, Luftbefeuchter und Wärmetauscher. Auf dem Dach befinden sich 20 Solarpaneele mit einer Gesamtleistung von etwa 8 kWp.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport mit integrierter 11 kW-Wallbox und ein zusätzlicher Stellplatz ebenfalls mit 11 kW-Wallbox inklusive einem praktischem Lagerraum zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Lage: Das Haus befindet sich mitten in der Natur, ohne direkte Nachbarn, in absoluter Ruhelage. Hier genießt man maximale Privatsphäre und ein unvergleichliches Wohngefühl – ein echtes Zuhause mit dauerhaftem Urlaubscharakter.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <7.500m

Sonstige
Bank <4.500m
Post <3.000m
Geldautomat <4.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap