Luxus-Bungalow mit Pool, Sauna & High-End-Technik



Objektnummer: 5726

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2602 Blumau-Neurißhof
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	698.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 2327626

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


INTERIOR | INSPIRATION
your user • 1,253 viats • 1 hr ago
Willkommen
HOME
INSPIRED | CREATIVE LIVING
KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER
LUXURY STAY BERLIN - MITTE


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

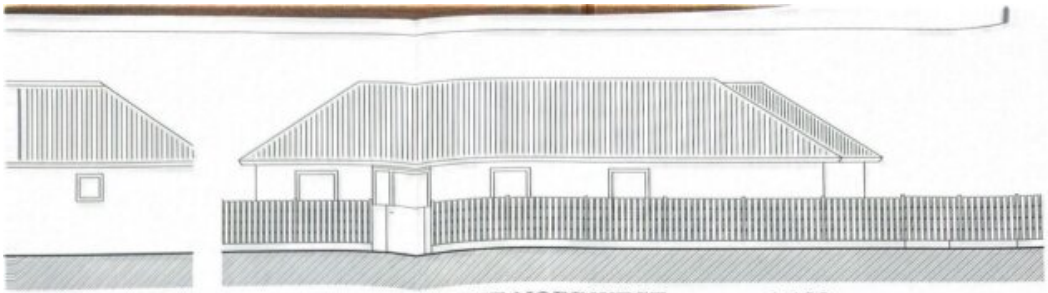

KALTENEGGER


KALTENEGGER



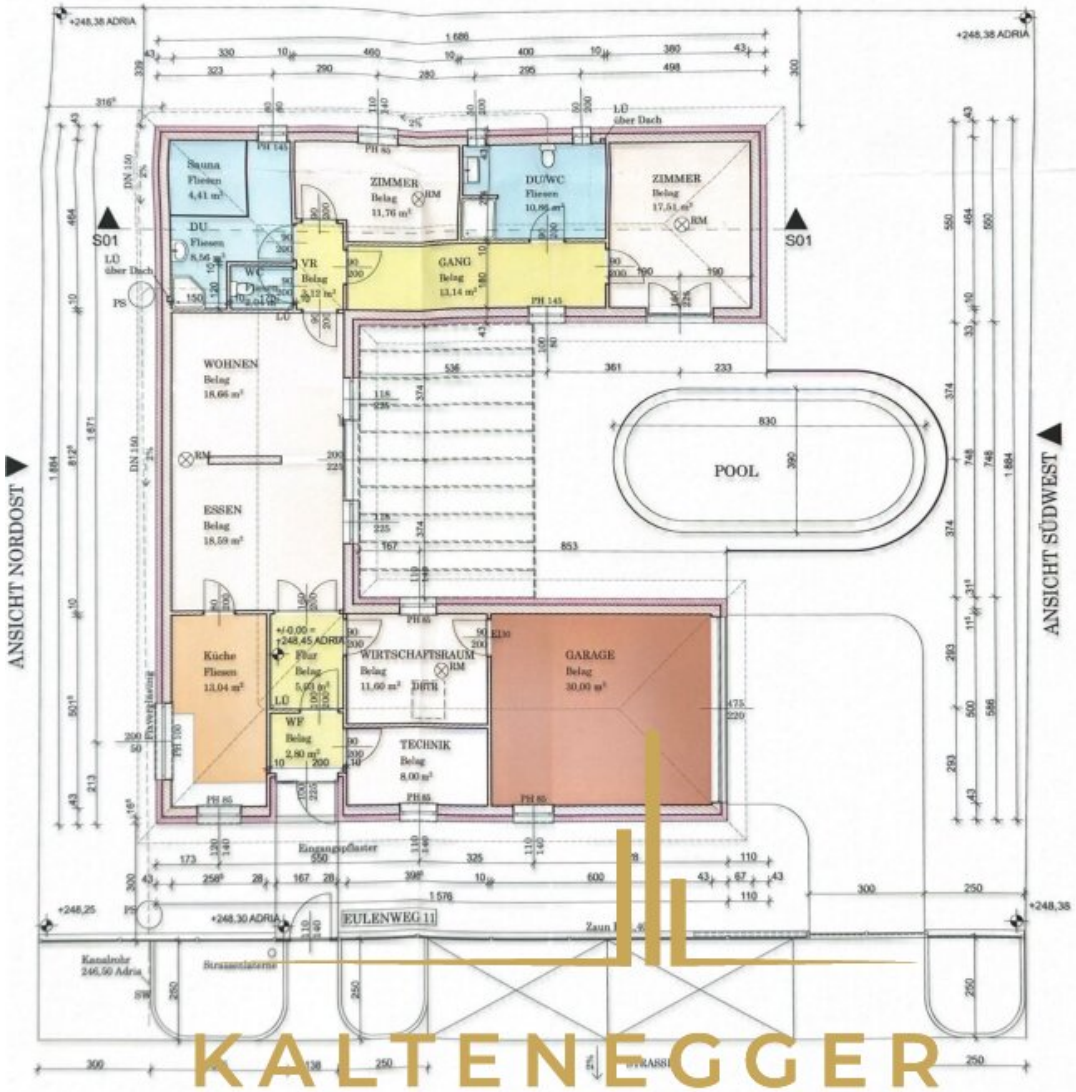


KALTENEGGER



1:100 ANSICHT NORDWEST 1:100

ANSICHT SÜDOST

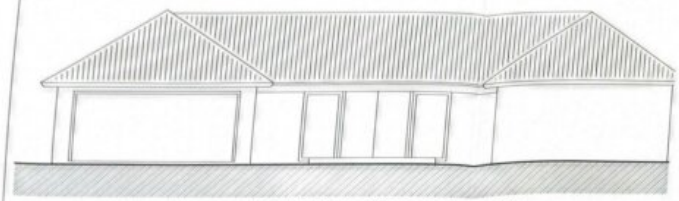


ANSICHT NORDOST

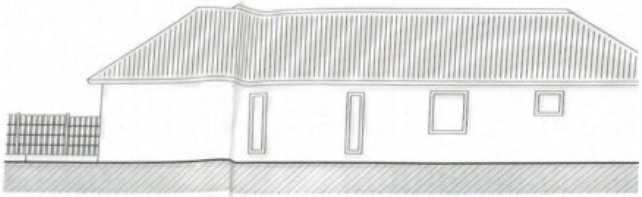
ANSICHT SÜDWEST

ERDGESCHOSS 1:100

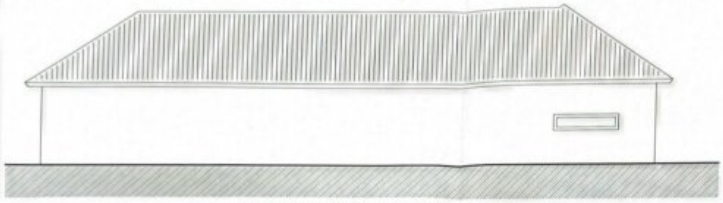
KALTENEGGER



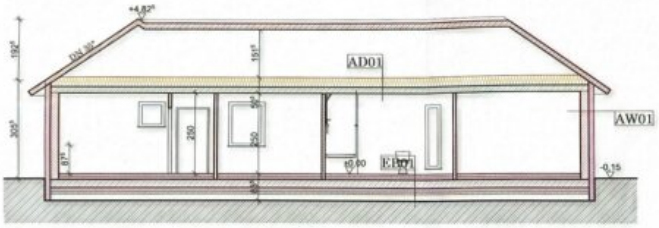
ANSICHT SÜDWEST 1:100



ANSICHT SÜDOST 1:100



ANSICHT NORDOST 1:100



Schnitt 1:100

Aufbauten

AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum

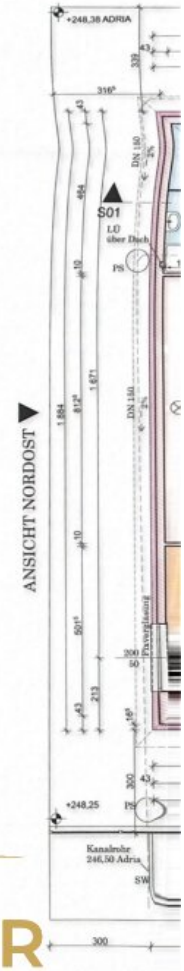
ISOVER PREMIUM Wärmedämmplatte	30,00 cm
Stahlbeton 140 kg/m3 Armierungsstahl (1,75 Vol.%)	20,00 cm
Spachtel - Gipsspachtel	0,50 cm
Summe	50,50 cm

AW01 Außenwand

Gipsputze (1300 kg/m3)	1,00 cm
POROTHERM 25- 38 Objekt LDF N+F	25,00 cm
AUSTROTHERM EPS F+ Fassaden-Dämmplatte	16,00 cm
Baumit KlebeSpachtel	0,50 cm
Baumit GranoporTop	0,25 cm
Summe	42,75 cm

EB01 erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter Erdreich)

EGGER Laminatboden	1,50 cm
Unterlage Kork (200 kg/m3)	0,50 cm
Baumit Estriche	6,00 cm
Dampfbremse Polyethylen (PE)	0,01 cm
AUSTROTHERM EPS W20	10,00 cm
Aluminium-Bitumendichtungsbahn	0,40 cm
Stahlbeton 100 kg/m3 Armierungsstahl (1,25 Vol.%)	25,00 cm
AUSTROTHERM XPS TOP 50 TB	12,00 cm
Magerbeton / Schütt- und Stampfbeton	8,00 cm
Schüttungen aus Sand, Kies, Split (1800 kg/m3)	20,00 cm
Summe	83,41 cm



LEGENDE

- Mauerwerk (wärmedämmend)
- Dämmstoff (hart)
- unbewehrter Beton
- bewehrter Beton
- Dämmstoff (weich)
- Gips (Gipskartonplatte)
- Erdmaterial (allgemein)
- Stein

- Schmutzwasser
- Strom
- Regenwasser
- Wasser

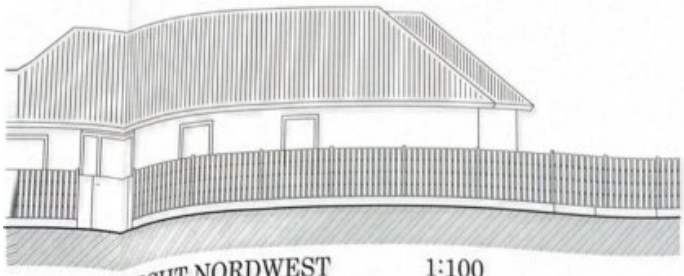
WA Wasseranschluß
SW Schmutzwasserkanal
RW Regenwasserkanal

FLÄCHEN

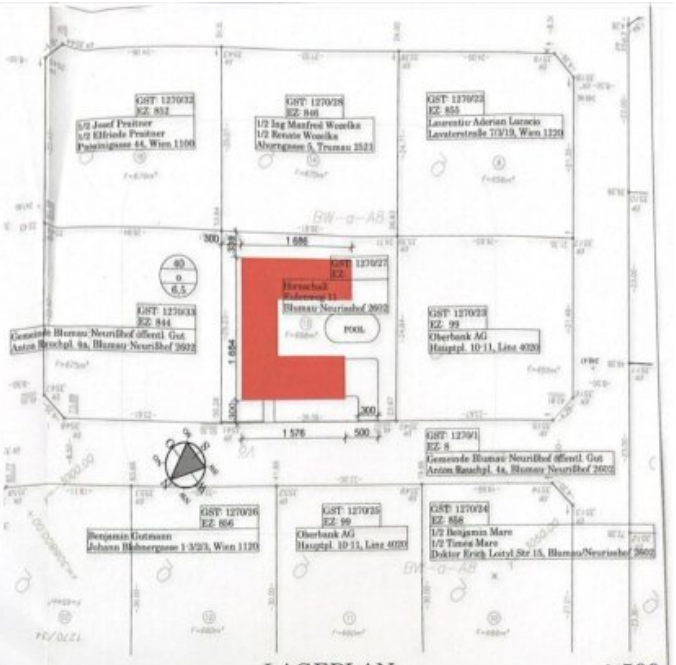
Flächen Erdgeschoss	
Windfang	2,80 m²
Technik	8,00 m²
Flur	5,03 m²
Raum	11,60 m²
Küche	13,04 m²
Essen	18,59 m²
Wohnen	18,66 m²
Vorraum	3,12 m²
WC	2,04 m²
DU - Gast	8,56 m²
Zimmer	11,76 m²
Gang	13,14 m²
DU/WC	10,86 m²
Zimmer	17,51 m²
Summe	144,71 m²

...stige Flächen	
...rage	30,00 m²
...una	4,41 m²
...chnik	8,00 m²
...mme	42,41 cm

KALTENEGGER



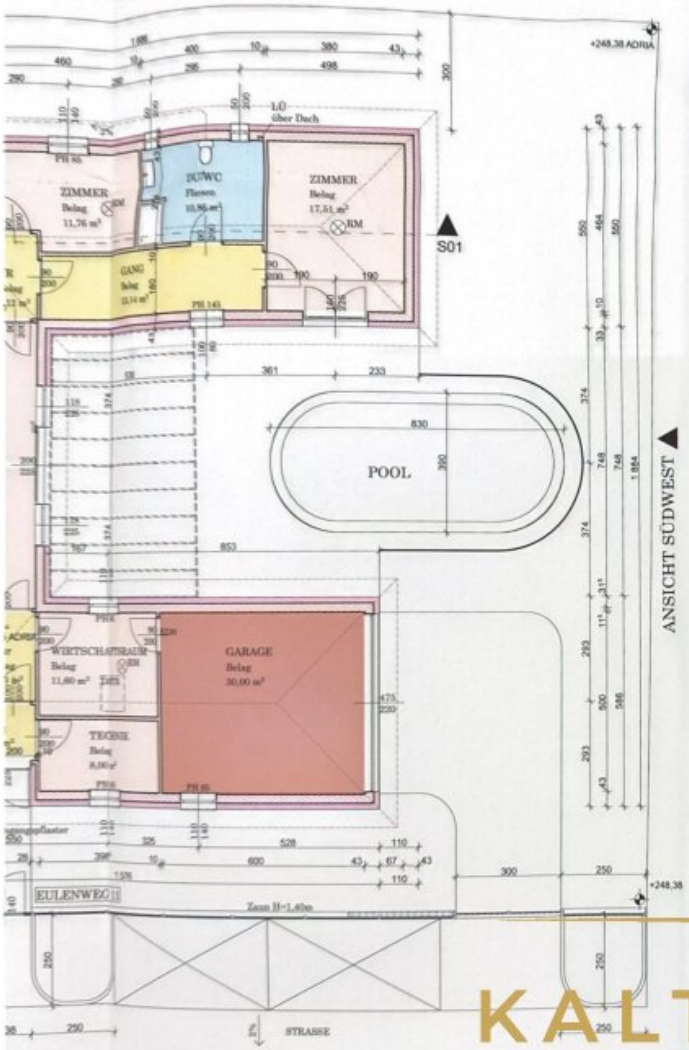
ANSICHT NORDWEST 1:100



LAGEPLAN 1:500

Grundstück ist im Grenzkataster

ANSICHT SÜDOST



ERDGESCHOSS 1:100

Plan Nr.: EP 0170707	2017/07	Parie
gezeichnet: KIM	Maßstab: 1:100 1:500	
geprüft: BM ING GRÄF		

EINREICHPLAN

eines Bungalow
in

2602 Blumau Neurißhof
Eulenweg 11

GEMEINDE BLUMAU-NEURISSHOF
Geb.Verz.N.: 2 Hs.Nr.: 11
am 19. SEP. 2017 entrichtet
Bundesgebühr: EUR 7,20
Verwaltungsab.: EUR
Summe: EUR 7,20
Unterschrift:

GST: 1270/27 EZ: KG: 04042 Blumau-Neurißhof

Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan

Grundeigentümer
Sigrid u. Thomas Hirnschall
Eulenweg 11
Blumau Neurißhof 2602

Bauwerber
Sigrid u. Thomas Hirnschall
Eulenweg 11
Blumau-Neurißhof 2602

Planverfasser
BAUMEISTER
Ing. Ulrich Gräf
Brammerstrasse 12
A 2540 Bad Voslau
Mobil: + 43 676 73 86 985
Email: bauberatung-graef@live.at

Bauführer
BAUMEISTER
ING. ULRICH GRÄF
BRAMMERSTRASSE 12
2540 BAD VOSLAU

BEHÖRDE

Dieser Plan lag dem Lokalaugenschein am 23.10.2017 zu Grunde

Hierauf bezieht sich der hs. Bescheid vom 4.1.2018 Zl. 21/0

Gemeinde Blumau-Neurißhof, am 5.1.2018

Der Bürgermeister:

KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Bei der Planung und Ausführung dieser Immobilie wurde besonderer Wert darauf gelegt, **anspruchsvolles Wohnen mit maximaler Alltagstauglichkeit** zu verbinden. Das Haus soll nicht nur hochwertig aussehen, sondern sich auch dauerhaft unkompliziert und komfortabel nutzen lassen.

Dementsprechend wurden bewusst **hochwertige, robuste und besonders pflegeleichte Materialien** gewählt. Dieses Konzept zieht sich konsequent durch das gesamte Haus – **von den Bodenbelägen über die Oberflächen bis hin zur Fassade**. Die verwendeten Materialien sind auf einfache Reinigung, geringe Pflegeintensität und eine langfristig hochwertige Optik ausgelegt. Auch die Raumaufteilung folgt diesem Gedanken: **Wohnen auf einer Ebene**, großzügige Verkehrsflächen, ein eigener Wirtschaftsraum, durchdachte Technikbereiche und die direkt integrierte Garage sorgen für kurze Wege und einen komfortablen Alltag. Herzstück des Hauses ist der offen und großzügig gestaltete Wohnbereich. Große Öffnungen zum Außenbereich schaffen eine direkte Verbindung zwischen Wohnen, Terrasse und Pool. Zwei weitere großzügige Zimmer mit rund **17,5 m² und 11,8 m²** bieten ausreichend Platz als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Dusch-/Badbereiche sorgen für hohen Komfort im täglichen Leben.

Ein besonderes Highlight ist der **private Wellnessbereich mit Sauna**. In Verbindung mit dem unmittelbar am Haus gelegenen Pool entsteht ein Wohngefühl, das deutlich über den üblichen Standard eines Einfamilienhauses hinausgeht.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen unter anderem:

- **Photovoltaikanlage**
- hochwertige und umfassende Haustechnik
- **privater Swimmingpool**
- **Sauna / Wellnessbereich**
- **Wasserbett**

Zum Kaufpreis ist noch das Inventar in Höhe von 50.000.-- EUR zu berücksichtigen.