

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



Objektnummer: 5726

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
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:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführer Martin Kaltenegger

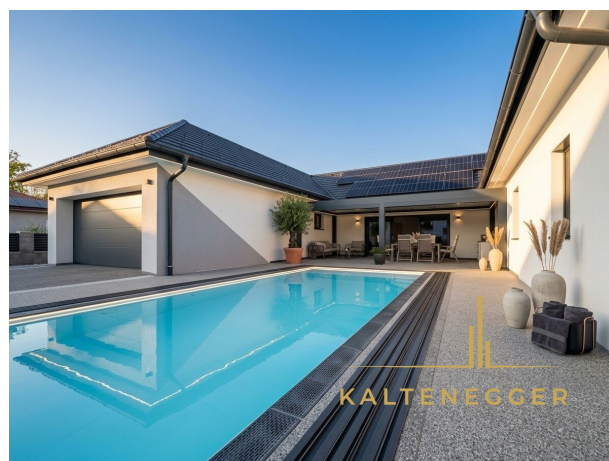
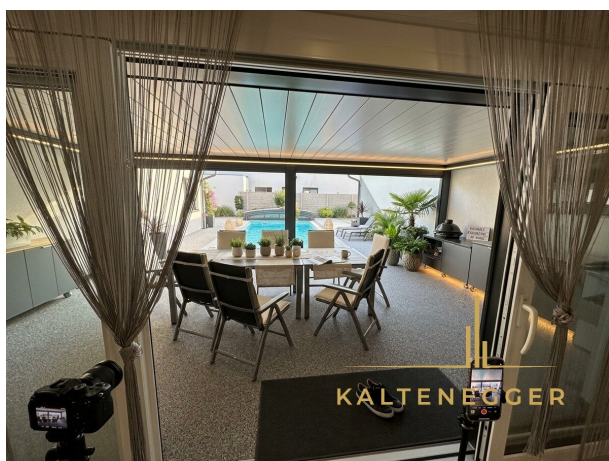
Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 2327626

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









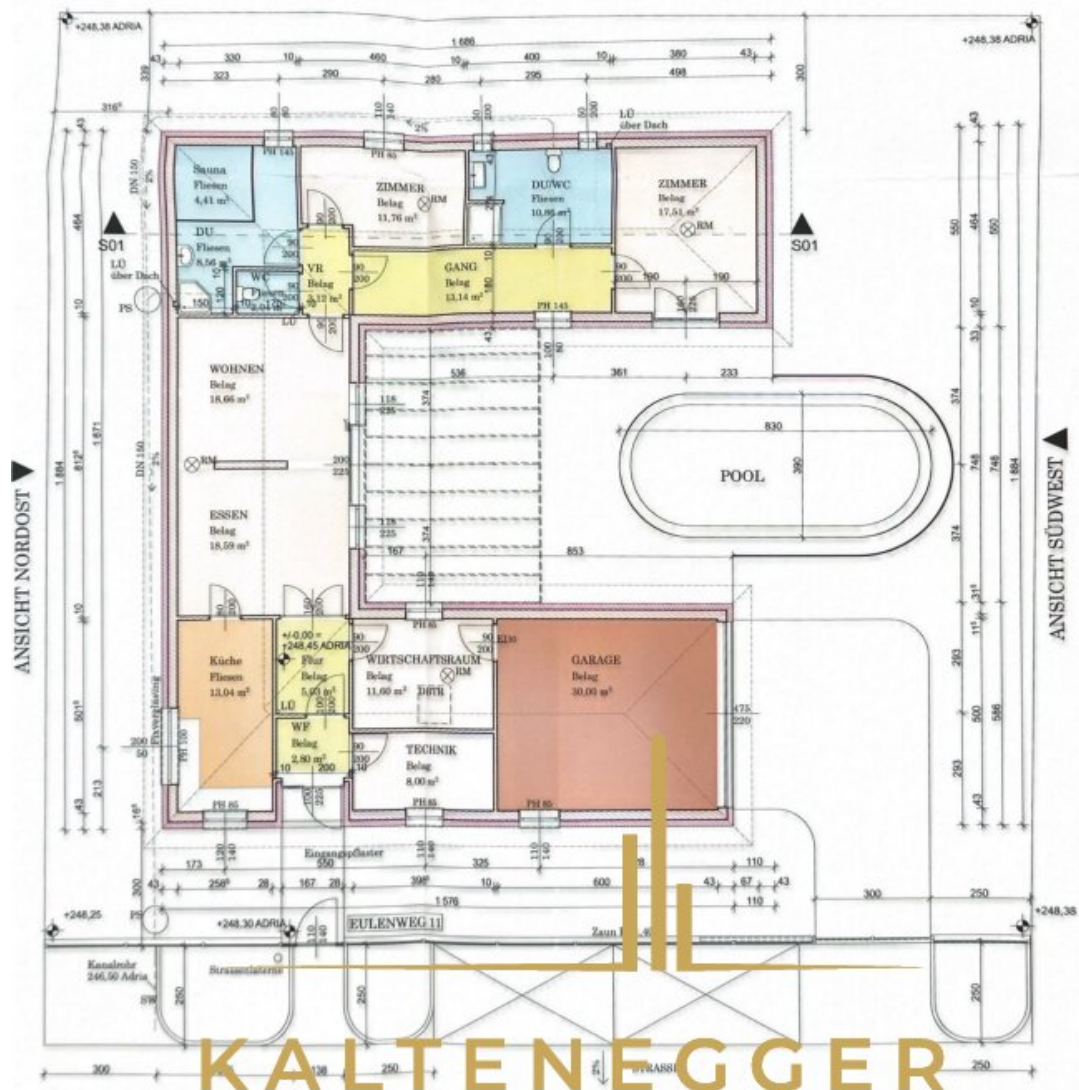


1:100

ANSICHT NORDWEST

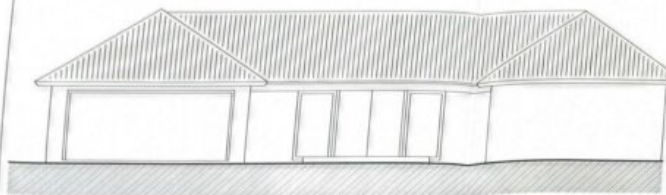
1:100

ANSICHT SÜDOST ▼

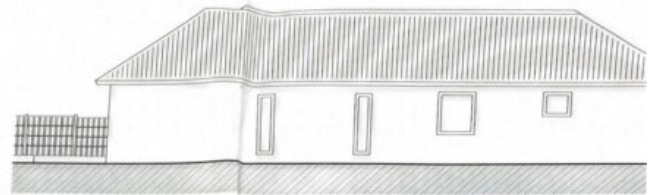


ERDGESCHOSS

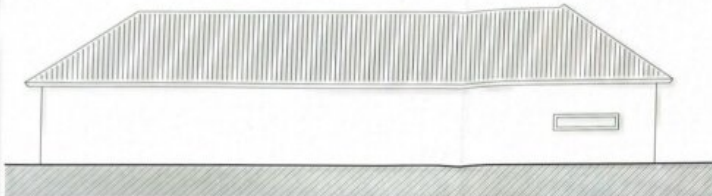
1:100



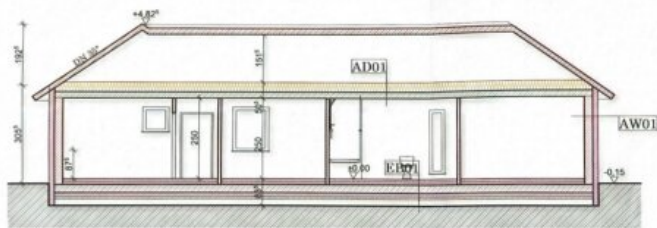
ANSICHT SÜDWEST 1:100



ANSICHT SÜDOST 1:100



ANSICHT NORDOST 1:100



Schnitt 1:100

LEGENDE

- Mauerwerk (wärmelämmend)
- Dämmstoff (hart)
- unbewehrter Beton
- bewehrter Beton
- Dämmstoff (weich)
- Gips (Gipskartonplatte)
- Erdbodenmaterial (allgemein)
- Stein

- Schmutzwasser
- Strom
- Regenwasser
- Wasser

- WA Wasserschlauch
- ZW Schutzwasserkanal
- RW Regenwasserkanal

Aufbauten

AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum

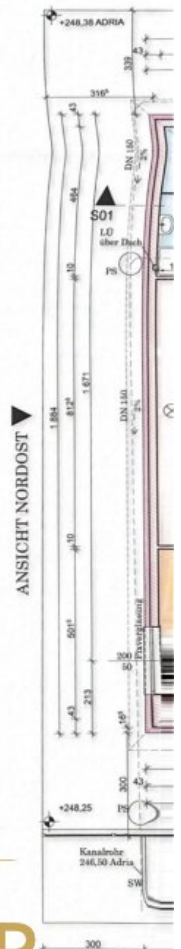
ISOVER PREMIUM Wärmelämmplatte	30,00 cm
Stahlbeton 140 kg/m ³ Armierungsgestalt (1,75 Vol. %)	20,00 cm
Spachtel - Gipsputz	0,50 cm
Summe	50,50 cm

AW01 Außenwand

Gipsputz (1300 kg/m ³)	1,00 cm
POROTHERM 25-38 Objekt LDF H+H	25,00 cm
AUSTROTHERM EPS F+	16,00 cm
Fassaden-Dämmplatte	0,50 cm
Baumit Klebespachtel	0,50 cm
Baumit Granopor Top	0,25 cm
Summe	42,75 cm

EB01 erdanliegender Fußboden (<1,5m unter Endreich)

EGGER Laminatboden	1,50 cm
Unterlage Kork (200 kg/m ³)	0,50 cm
Baumit Estriche	6,00 cm
Dampfbremse Polyethylen (PE)	0,01 cm
AUSTROTHERM EPS W20	10,00 cm
Aluminium-Bitumenabdichtungsbahn	0,40 cm
Stahlbeton 100 kg/m ³ Armierungsgestalt (1,25 Vol. %)	25,00 cm
AUSTROTHERM XPS TOP 50 TB	12,00 cm
Magerbeton / Schutz- und Stampfbeton	8,00 cm
Schüttungen aus Sand, Kies, Splitt (1800 kg/m ³)	20,00 cm
Summe	83,41 cm



FLÄCHEN

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

Bettige Flächen	
Bett	30,00 m ²
Bett	4,41 m ²
Bett	8,00 m ²
Summe	42,41 m ²

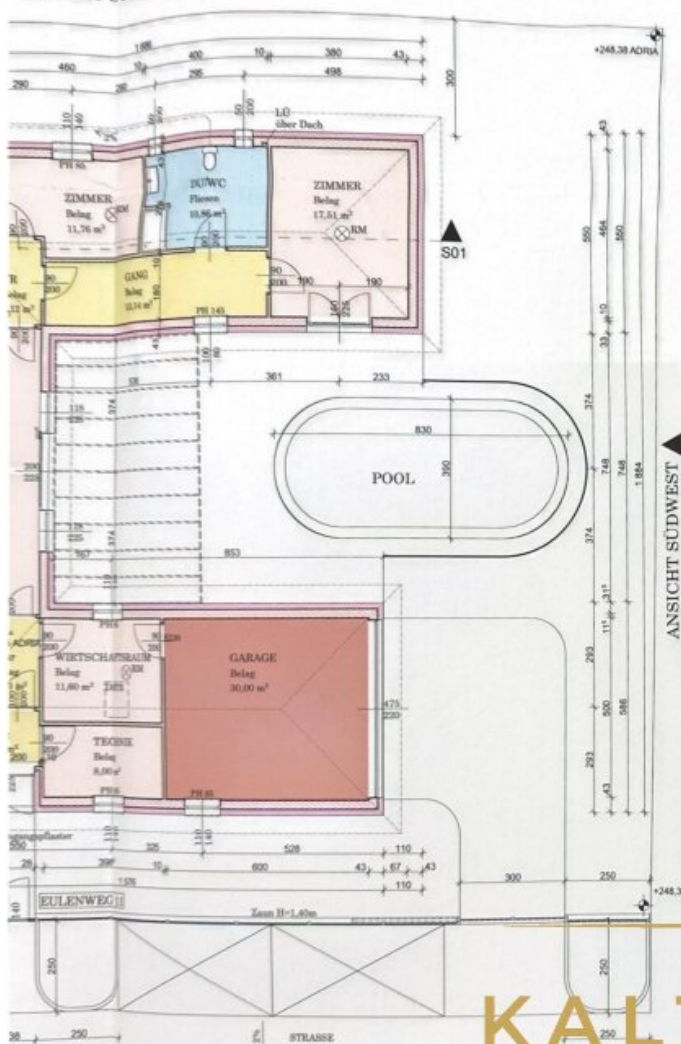
KALTENEGER



ANSICHT NORDWEST

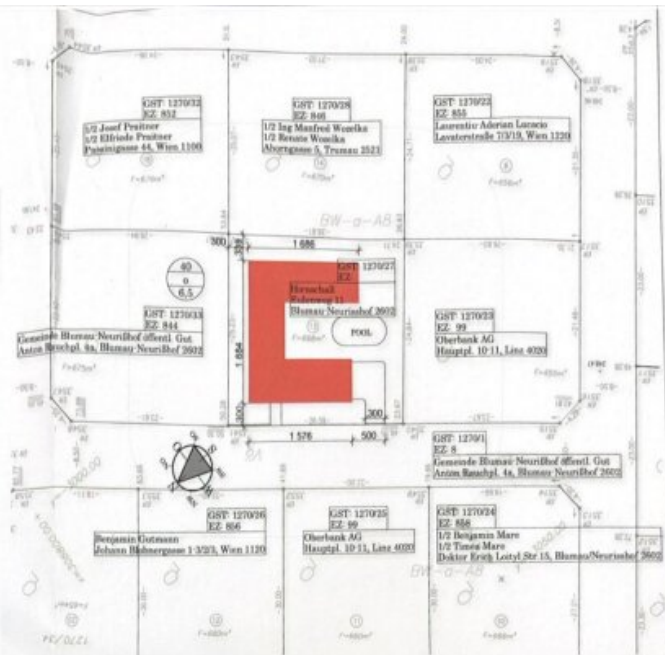
1:100

ANSICHT SÜDOST



EDGESCHOSS

1:100



LAGEPLAN

Grundstück ist im Grenzkataster

1:500

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

EINREICHPLAN

eines Bungalow
in
2602 Blumau Neurißhof
Eulenweg 11

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

Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan

Grundstücksinhaber Sigrid u. Thomas Hirschall Eulenweg 11 Blumau-Neurißhof 2602	BEHÖRDE
Planverfasser Sigrid u. Thomas Hirschall Eulenweg 11 Blumau-Neurißhof 2602	Dieser Plan lag dem Lokationschein am 23.10.2017 zu Grunde hierauf bezieht sich der h.s. Bescheid vom 4.1.2018, Zl. 2410 Gemeinde Blumau-Neurißhof, am 5.1.2018
Planverfasser BAUMEISTER Ing. Ulrich Gräf Bismarckstrasse 12 A 2640 Bad Vöslau Mobil: +43 676 73 96 985 Email: bauberatung-graef@tiscali.at	Der Bürgermeister:
Projektor BAUMEISTER ING. ULRICH GRÄF BISMARCKSTRASSE 12 A 2640 BAD VÖSLAU	

KALTENLEGER

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**