Natur. Architektur. Lebensqualität. – Exklusiver Neubau im Wienerwald



Objektnummer: 7660/60

Eine Immobilie von Palmentraum Immobilien Dominik Grabner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 39,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	799.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Grabner

Palmentraum Immobilien Dominik Grabner
Rosengasse 9
2481 Achau

T +43 660 643 41 83

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











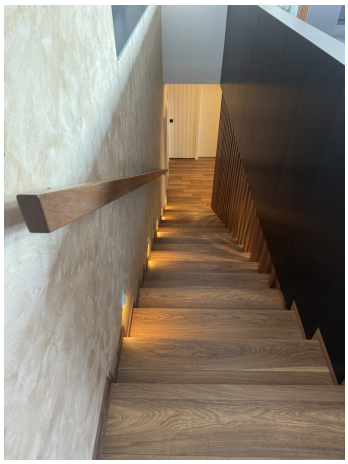


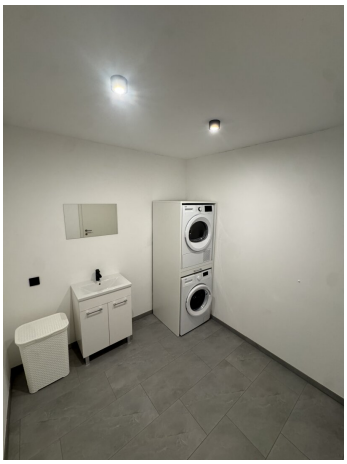






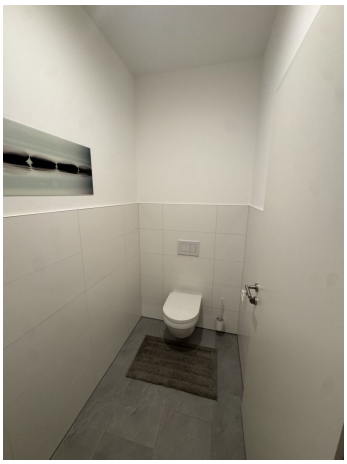






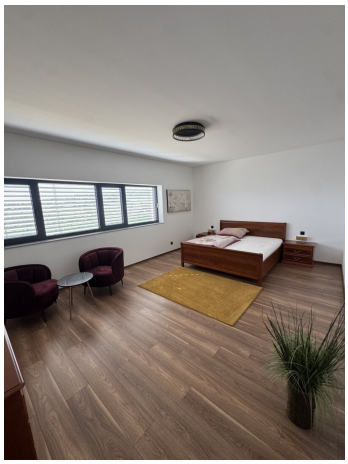
























Objektbeschreibung

Inmitten der grünen Umgebung des Wienerwaldes präsentiert sich dieses moderne, im Jahr 2022 errichtete Einfamilienhaus als gelungene Kombination aus großzügigem Wohnen, moderner Architektur und massiver Bauweise.

Auf einem Grundstück von ca. 803 m² stehen insgesamt rund 170,31 m² Wohnnutzfläche, zwei großzügige Terrassen mit zusammen ca. 72 m², ein Pool sowie eine rund 42 m² große Doppelgarage zur Verfügung.

Virtueller 3D-Rundgang - jetzt ansehen!

Großzügiges Wohnen im Erdgeschoss

Das Herzstück des Hauses befindet sich im Erdgeschoss.

Die rund 77 m² große Wohnküche vereint Küche, Essbereich und Wohnzimmer zu einem außergewöhnlich großzügigen und offen gestalteten Lebensraum. Die Dimension dieses Bereichs ermöglicht eine komfortable und luftige Möblierung mit großzügigen Wohn- und Essbereichen.

Im Mittelpunkt befindet sich eine maßgefertigte Tischlerküche mit großzügiger Kochinsel, die sich harmonisch in den offenen Wohnraum integriert.

Großzügige Aluminiumfenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die lichte Raumhöhe von ca. 2,80 Metern unterstreicht zusätzlich das großzügige Raumgefühl.

Private Schlafebene im Untergeschoss

Über eine moderne Treppenkonstruktion mit Stahlwangen und einzelnen Holztrittstufen gelangt man in das Untergeschoss.

Hier befinden sich die privaten Räume des Hauses.

Ein besonders großzügiges Zimmer mit ca. 25,91 m² bietet ausreichend Platz für ein

komfortables Schlafzimmer.

Ein zweites Zimmer mit ca. 16,13 m² eignet sich ideal als weiteres Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das ca. 13 m² große Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche großzügig dimensioniert und verfügt über ein Fenster.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC, mehrere praktische Abstellflächen sowie einen eigenen Technikbereich.

Pool & rund 72 m² Terrassenfläche

Der Außenbereich bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Dem Haus stehen insgesamt rund 72 m² Terrassenfläche zur Verfügung. Diese verteilt sich auf eine großzügige Terrasse von ca. 56 m² im Bereich des Pools sowie eine weitere Terrasse mit ca. 16 m².

Der vorhandene Pool war bereits in Betrieb und funktionsfähig. Im Zuge einer geplanten optischen Neugestaltung wurde die bisherige Poolfolie vom Eigentümer entfernt.

Vorgesehen ist eine hochwertige Ausführung mit Glasfliesen. Die dafür benötigten Glasfliesen sowie Kleber und Fugenmaterial sind bereits vorhanden und werden mit der Immobilie übergeben.

Damit besteht für den zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die endgültige Gestaltung des Poolbereichs nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Doppelgarage mit ca. 42 m²

Zum Objekt gehört eine großzügige Doppelgarage mit ca. 42 m², die komfortabel Platz für zwei PKW bietet.

Im Innenbereich der Garage sind derzeit noch Verputz- und Malerarbeiten ausständig. Die abschließende Oberflächengestaltung kann somit vom zukünftigen Eigentümer individuell vorgenommen werden.

Massive Bauweise

Das Gebäude wurde in massiver Stahlbeton- und Ziegelbauweise errichtet. Im Innenbereich kommen Ziegelwände sowie Gipskartonkonstruktionen zum Einsatz.

Das Fundament wurde als Plattenfundament ausgeführt. Die Geschossdecken sowie das Flachdach wurden als Ortbetondecken hergestellt.

Hochwertige Aluminiumfenster mit Mehrfachverglasung und außenliegendem Sonnenschutz ergänzen die moderne Bauweise.

Technische Ausstattung

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung sowie eine fest installierte Klimaanlage.

Die Kosten für Strom (inkl. Heizung und Klima) belaufen sich auf ca. 170 Euro pro Monat.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre großzügige Raumaufteilung, die moderne technische Ausstattung und die attraktive Kombination aus Wohnkomfort, Außenflächen und ruhiger Lage im Wienerwald.

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.