

Neubau-Einfamilienhaus in Unterbrunn – Smart Living mit Garten, nahe Wien



Schlafzimmer - KI

Objektnummer: 1970/39

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	168,64 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

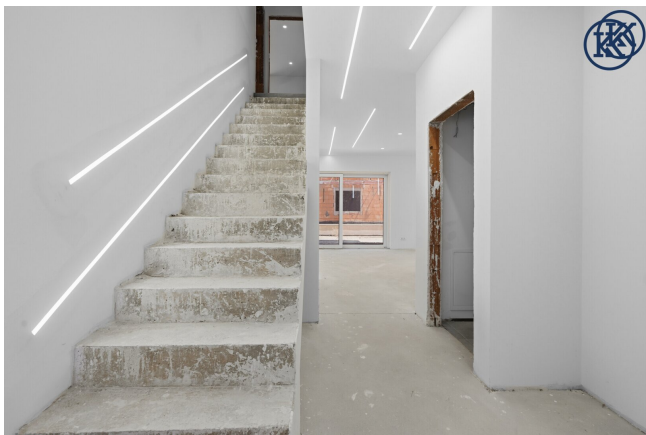
KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 699 18852295

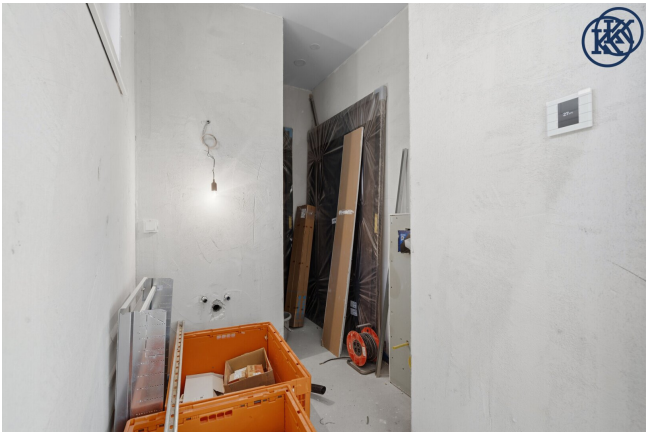














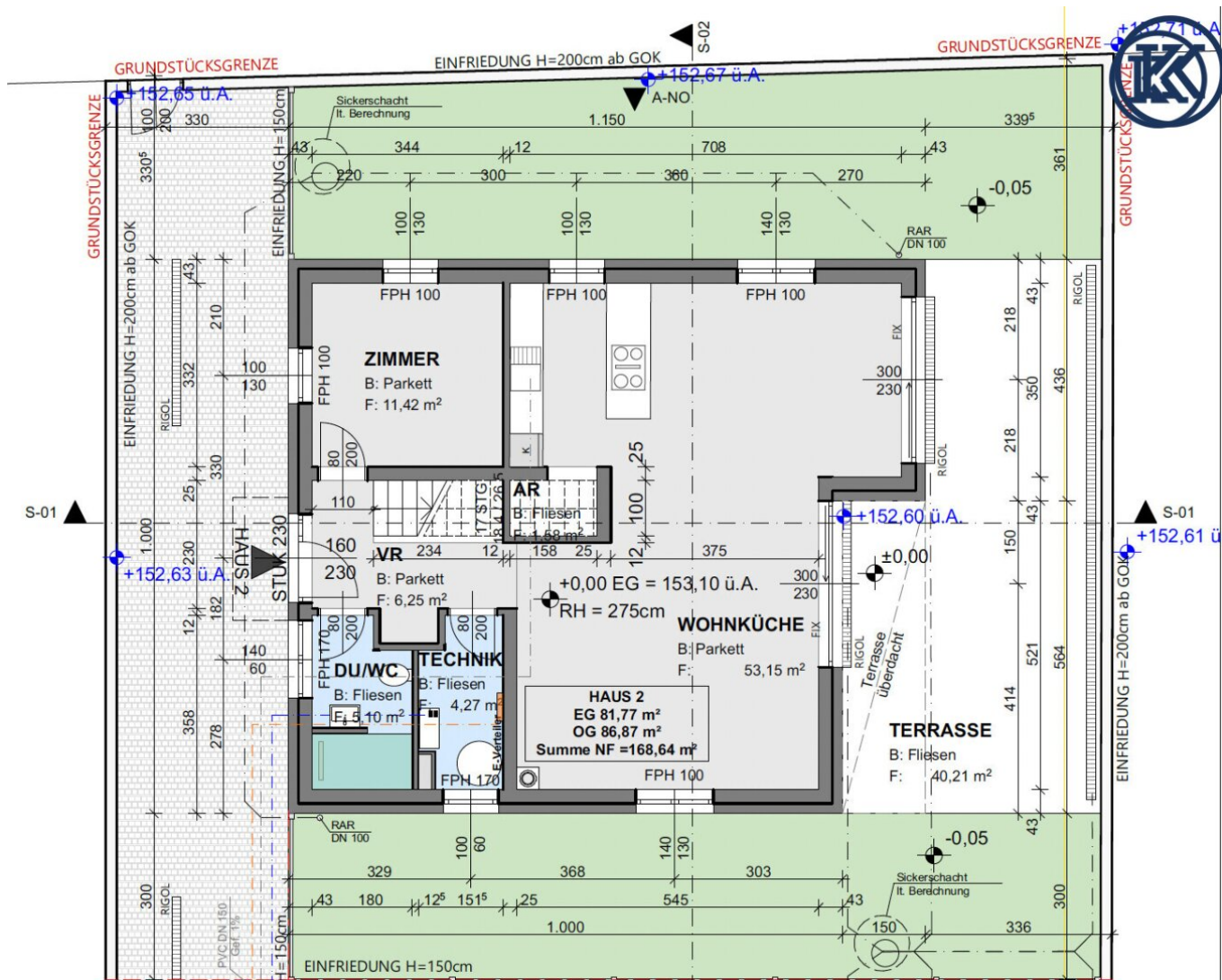


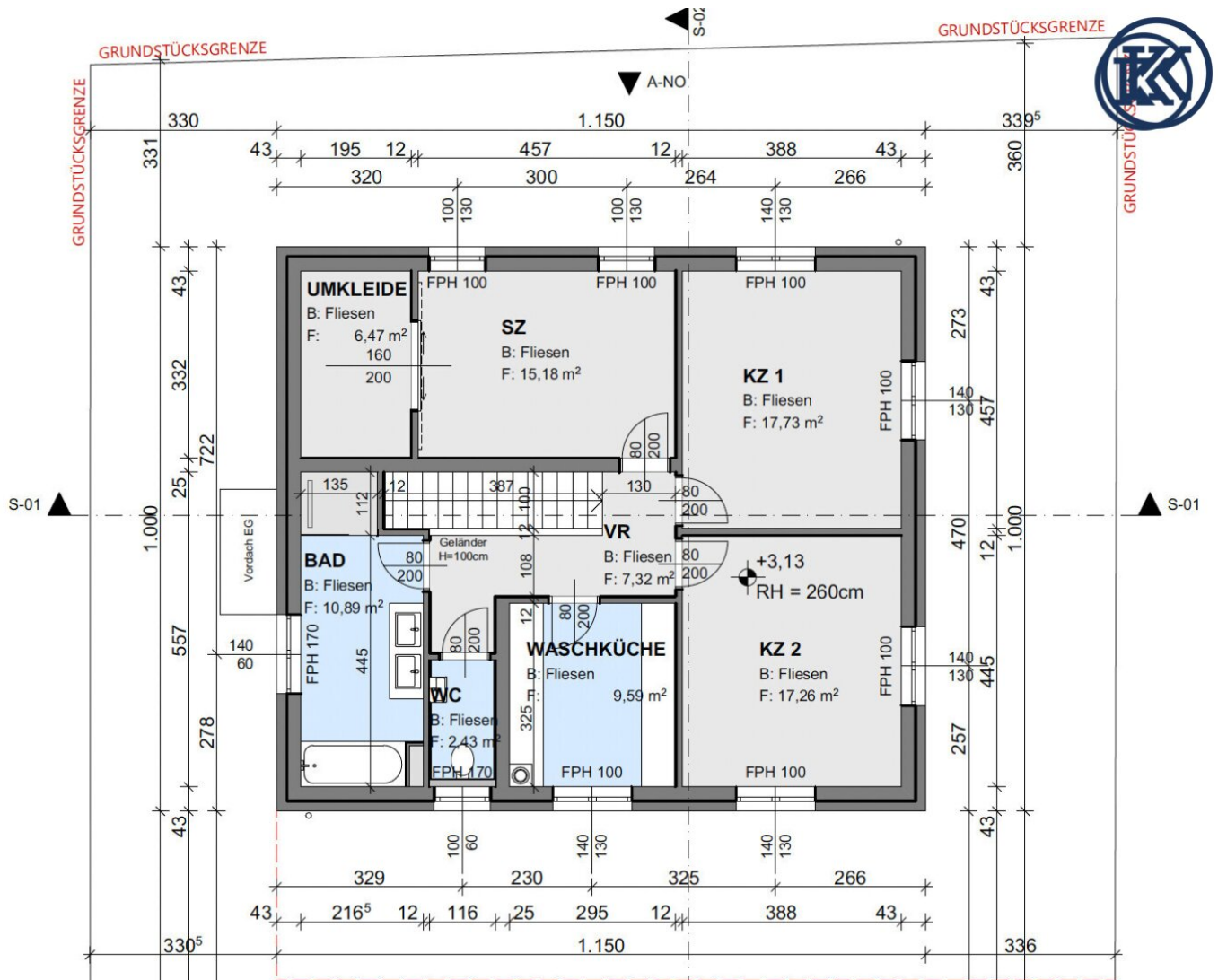


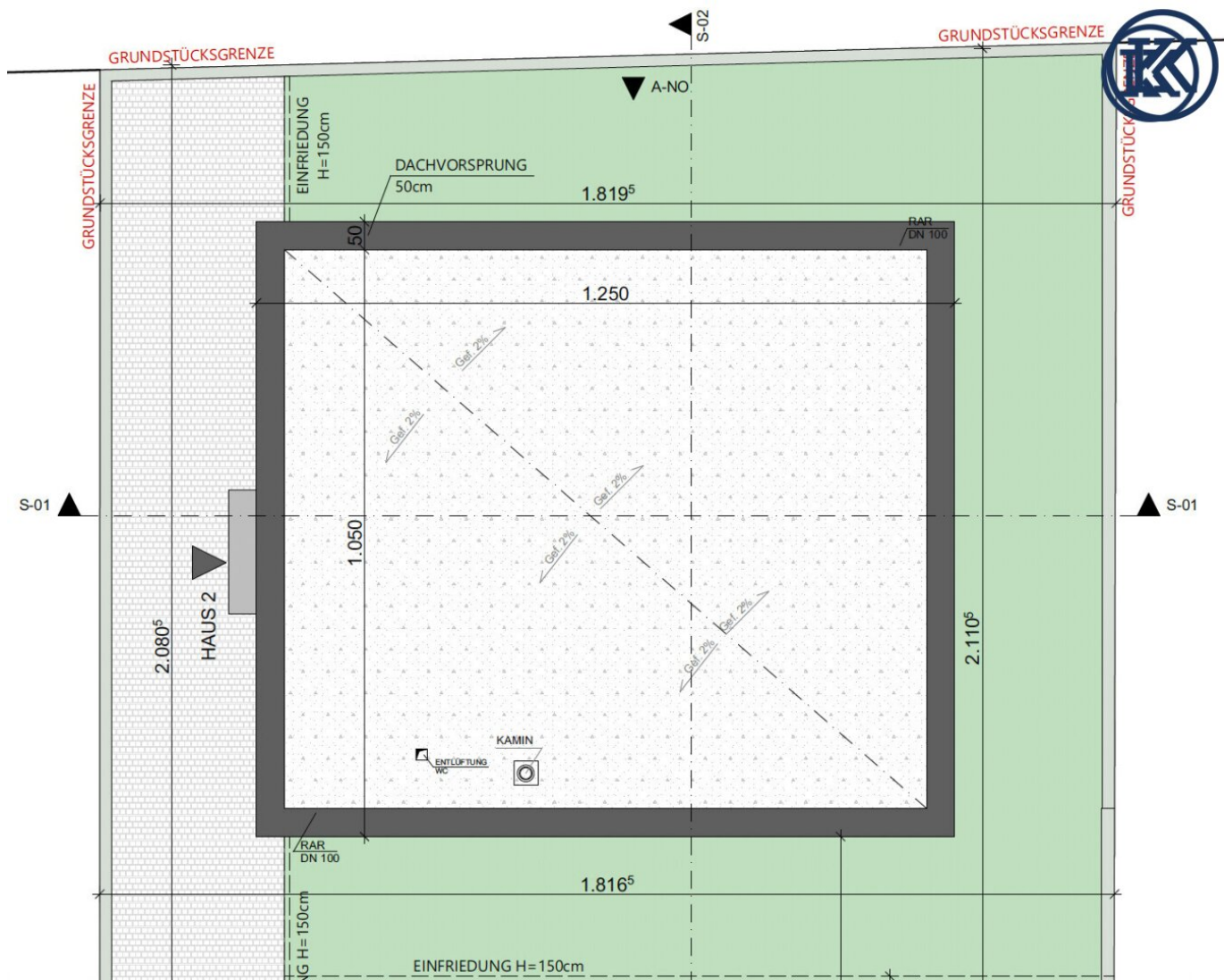


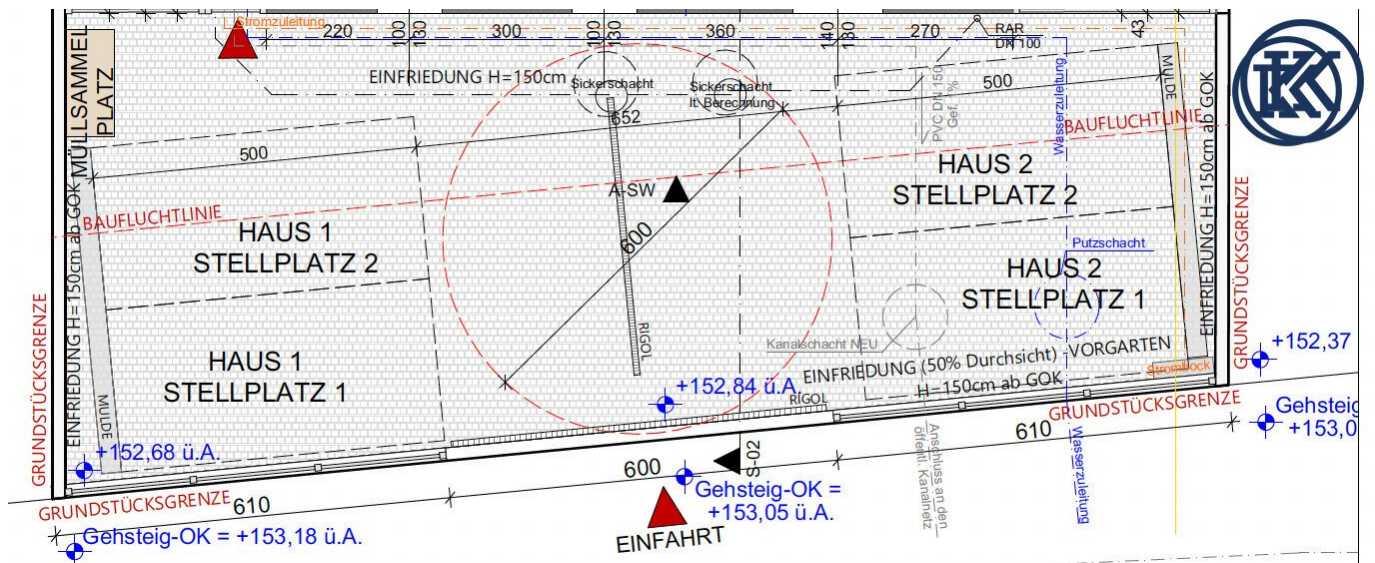


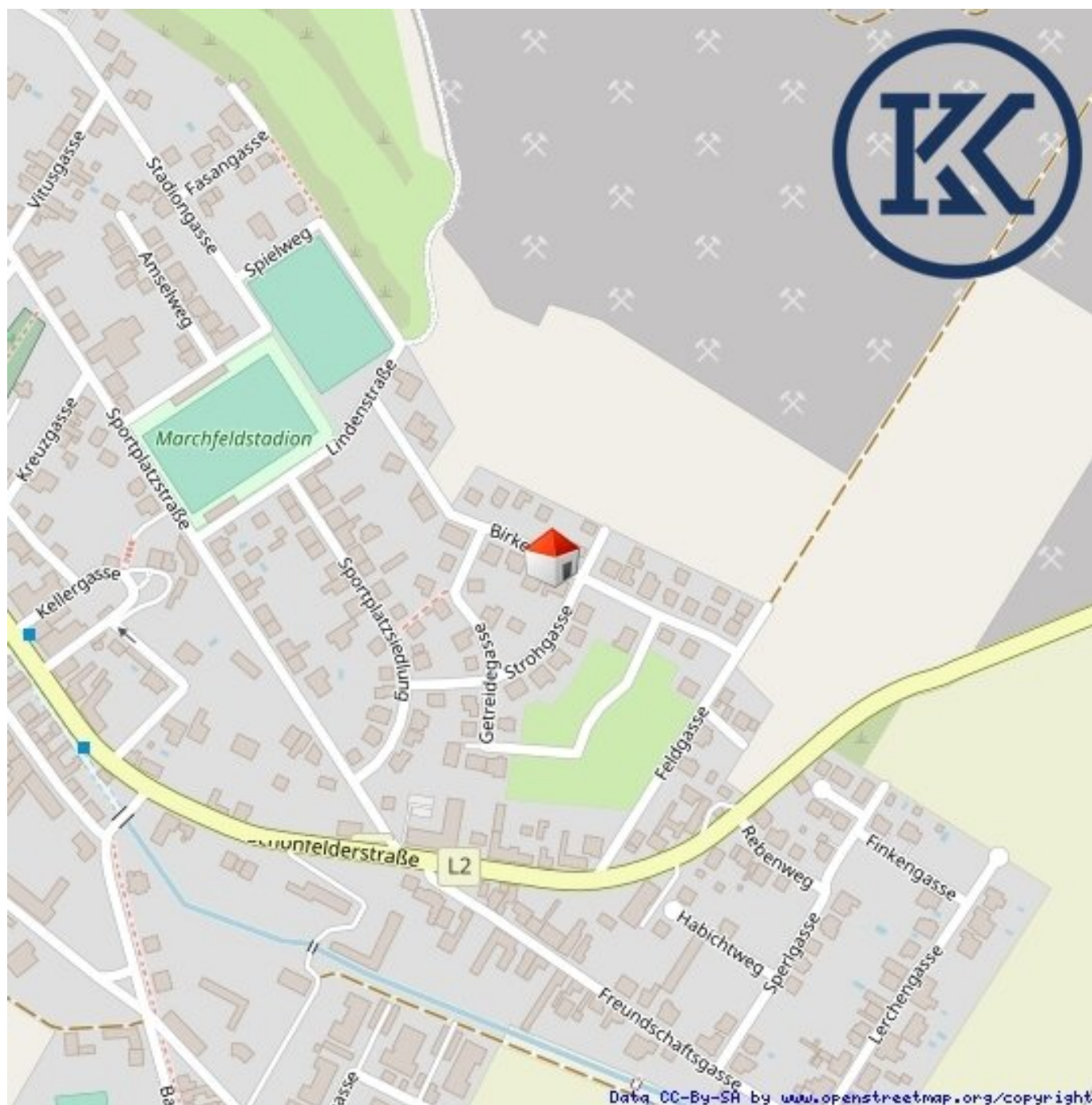
Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		 0,65
A+		
A		
B	44,00	
C		
D		
E		
F		
G		

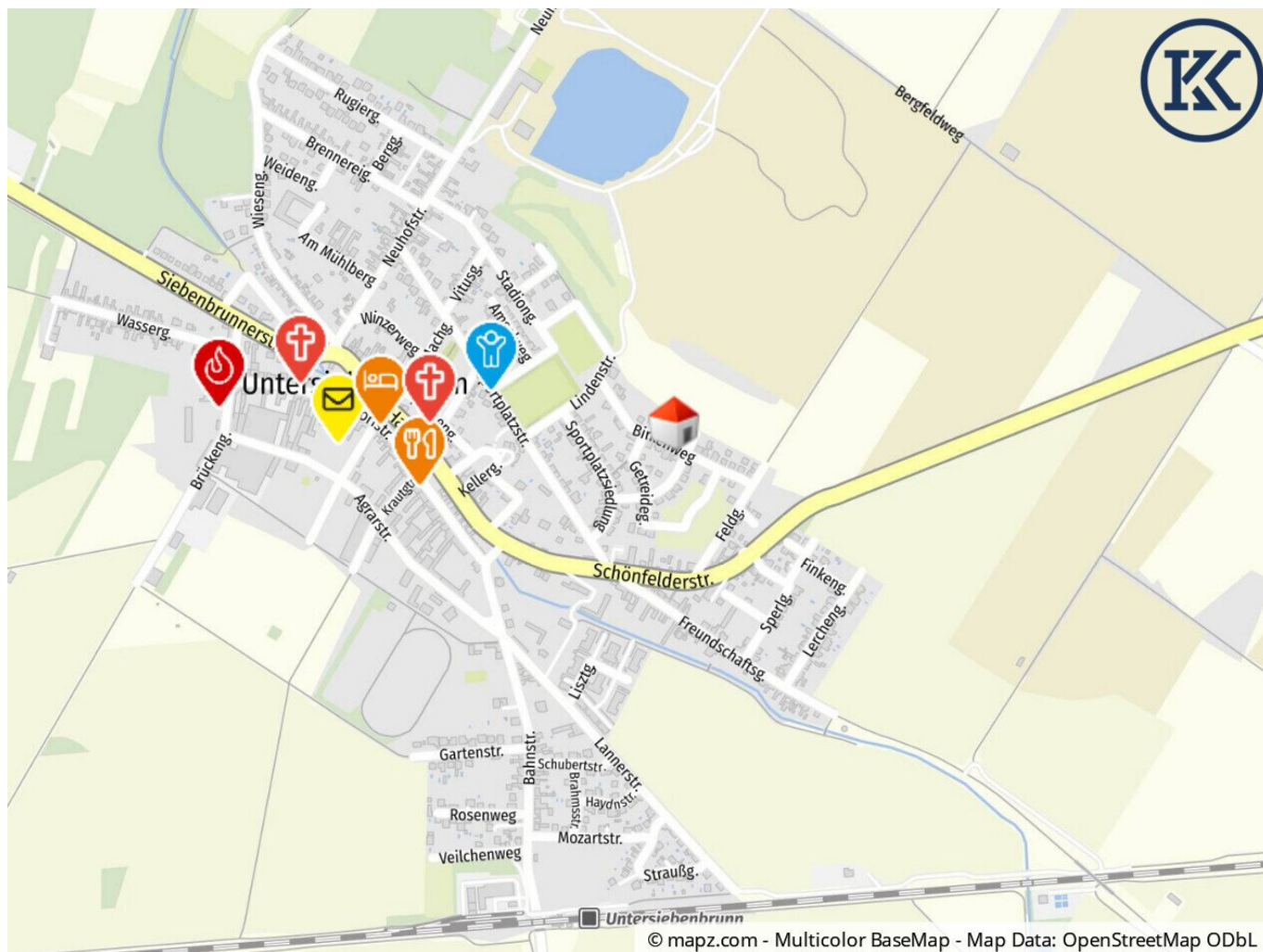












© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Mindestgebot: € 475.000,– | Sofortkaufpreis: € 499.000,–

Sie suchen ein modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, möchten aber gleichzeitig die Nähe zu Wien nicht missen? Dann bietet sich hier eine besondere Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

In Unterbrunn, nur ca. 10 Minuten von der Schnellbahn entfernt, entstehen zwei hochwertig ausgeführte, spiegelverkehrte Einfamilienhäuser, die modernes Wohnen, innovative Technik und hohen Wohnkomfort miteinander verbinden.

Die Häuser überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen, helle und freundliche Wohnbereiche sowie großzügige Fensterflächen, die für ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht sorgen.

Jede Einheit verfügt über ein Grundstück von ca. 300 m² und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Privatsphäre und ein modernes Zuhause legen. Laut Nutzwertgutachten verfügt Haus 2 über zwei Gartenflächen von 52,12 m² und 44,57 m², insgesamt somit 96,69 m². Mit Begründung des Wohnungseigentums werden Haus 2 folgende Miteigentumsanteile zugeordnet: 189 Anteile für das Haus sowie 8 Anteile für die Stellplätze, insgesamt somit 197/386 Anteile.

Bei der Ausstattung wurde besonders auf Qualität, Komfort und Sicherheit geachtet. Die integrierte Smart-Home-Technologie ermöglicht die komfortable Steuerung zahlreicher Funktionen per App oder Fernbedienung. Die energieeffiziente Haustechnik sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben und sind ab sofort bezugsbereit. Eine schlüsselfertige Ausführung ist auf Wunsch gegen Aufpreis möglich.

Ausstattung & Highlights:

- ? Erstbezug – modernes Einfamilienhaus in hochwertiger Ausführung
- ? Ruhige, ländliche Lage mit guter Verbindung nach Wien
- ? Ca. 300 m² Grundstücksfläche pro Haus
- ? Gartenflächen lt. Nutzwertgutachten: 52,12 m² + 44,57 m² (gesamt 96,69 m²)
- ? Wohnbereich auf zwei Ebenen

- ? Helle Räume durch großzügige Fensterflächen
- ? Dreifach verglaste Fenster
- ? Modernste Smart-Home-Technologie – Steuerung vieler Funktionen per App oder Fernbedienung
- ? Hocheffizientes Energiesystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ? Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- ? Klimaanlage in allen Zimmern
- ? Elektrisch gesteuerte Außenjalousien und Raffstores
- ? Sicherheitseingangstür mit Fingerprint-System
- ? Alarmanlage
- ? Vier Überwachungskameras
- ? Automatische Gartenbewässerung über eigenen Brunnen
- ? Wasserenthärtungsanlage
- ? Hochwertige LED- und Spotbeleuchtung im Innen- und Außenbereich
- ? TV-, SAT- und Internetanschlüsse
- ? Gegensprechanlage
- ? PKW-Stellplätze direkt beim Haus
- ? Belagsfertige Übergabe – schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich
- ? Sofort bezugsbereit

Ein Zuhause mit Zukunft

Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und ruhiger Wohnlage. Genießen Sie die Vorteile des Lebens im Grünen und bleiben Sie gleichzeitig bestens an Wien angebunden.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

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 <8.000m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Geldautomat <6.000m

Bank <6.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap