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



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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * 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

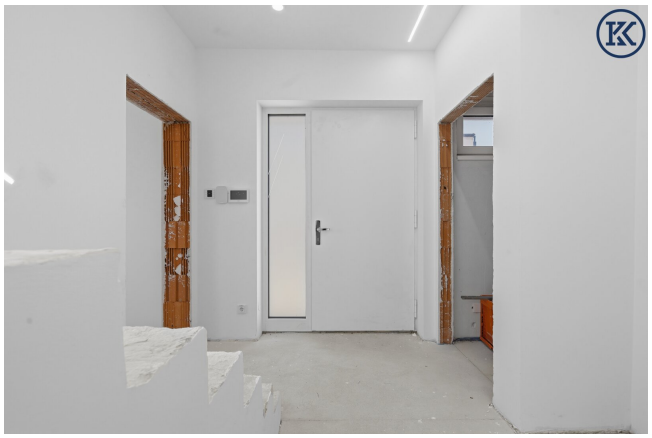
T +43 1 890 98 33
H +43 699 18852295


KI-Visualisierung





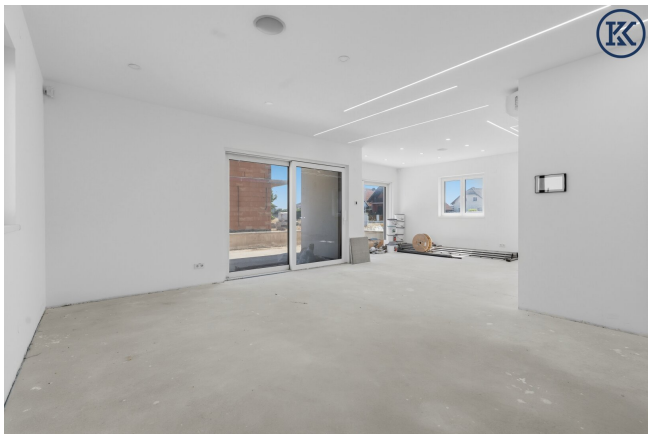


















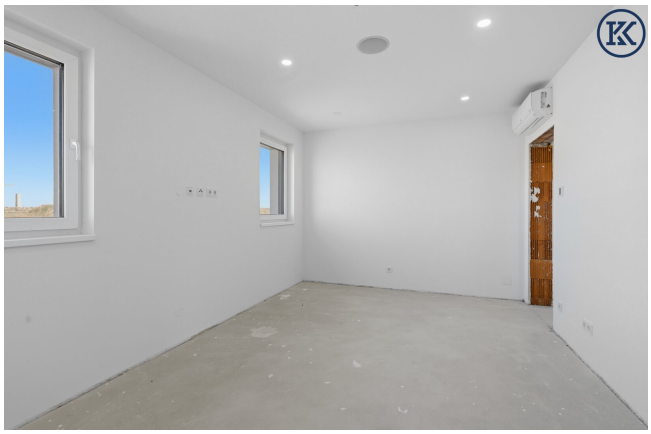




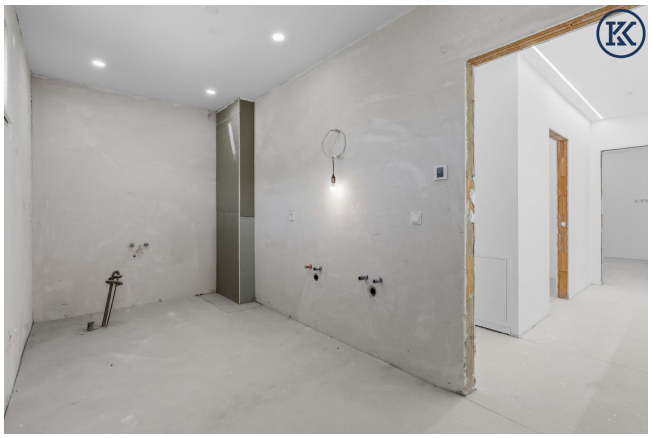






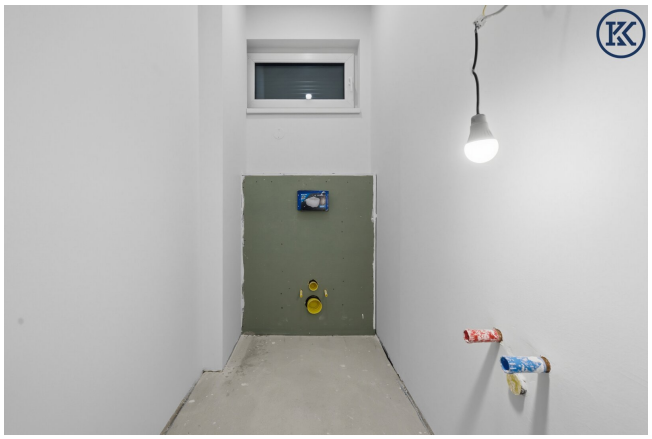




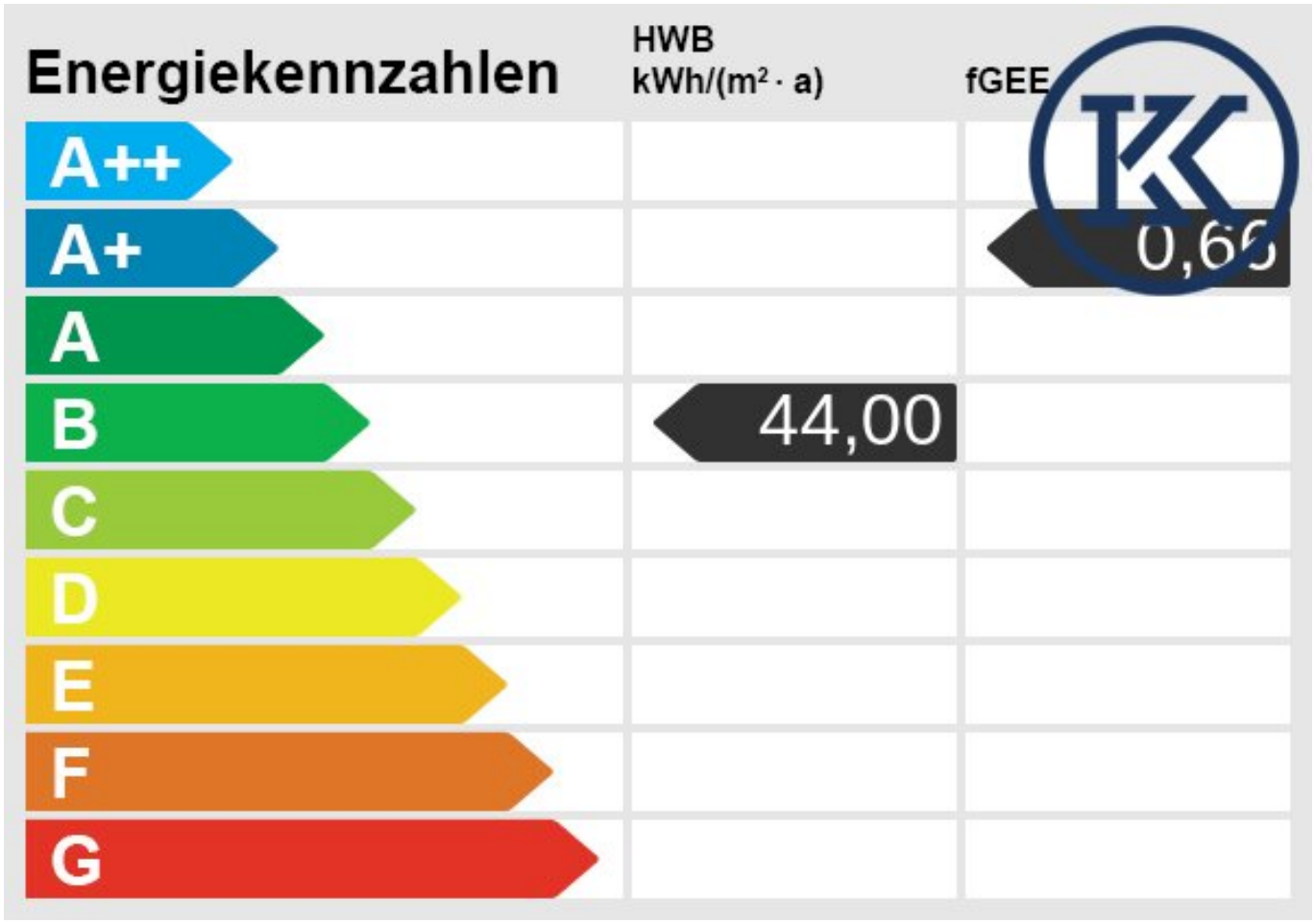


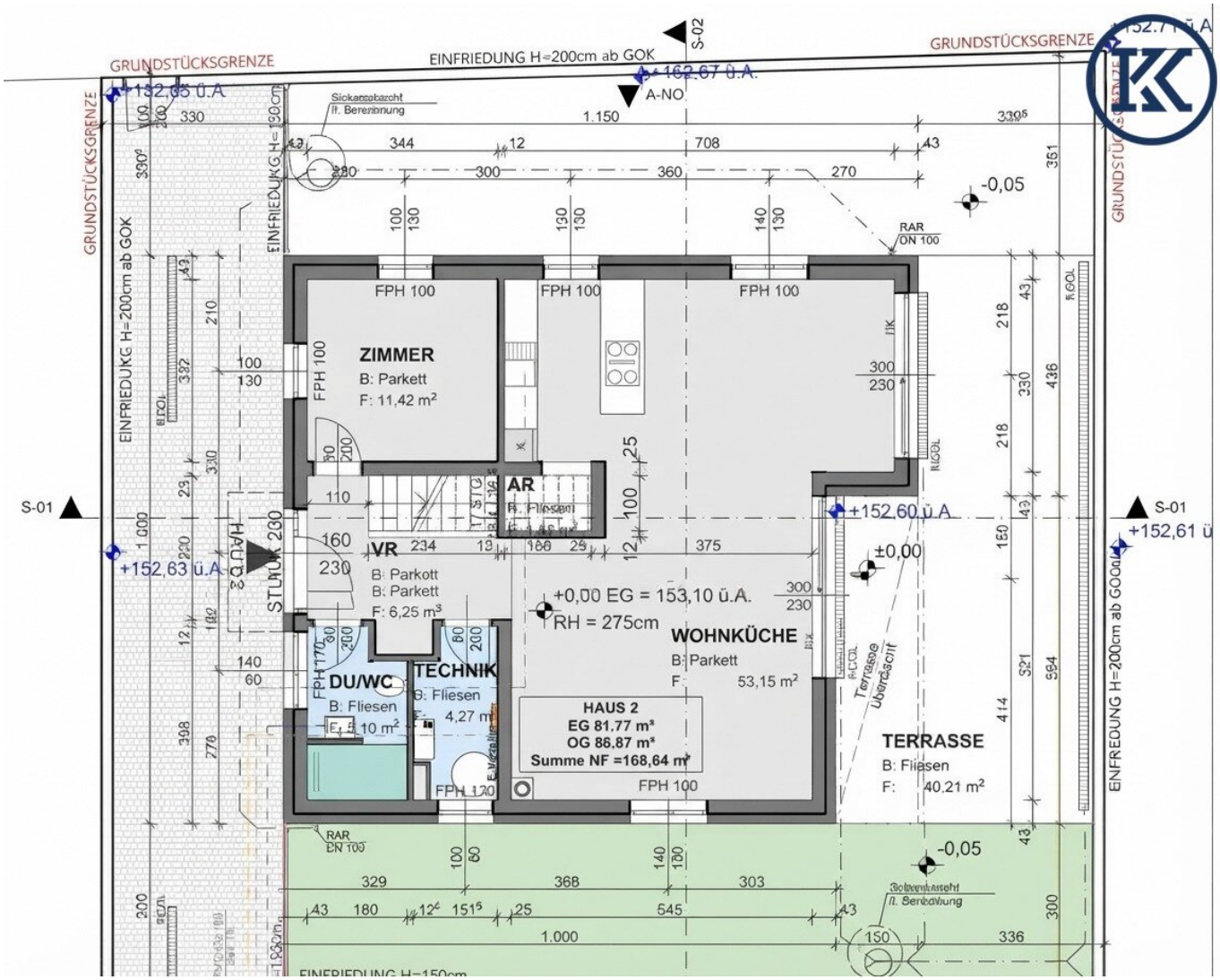


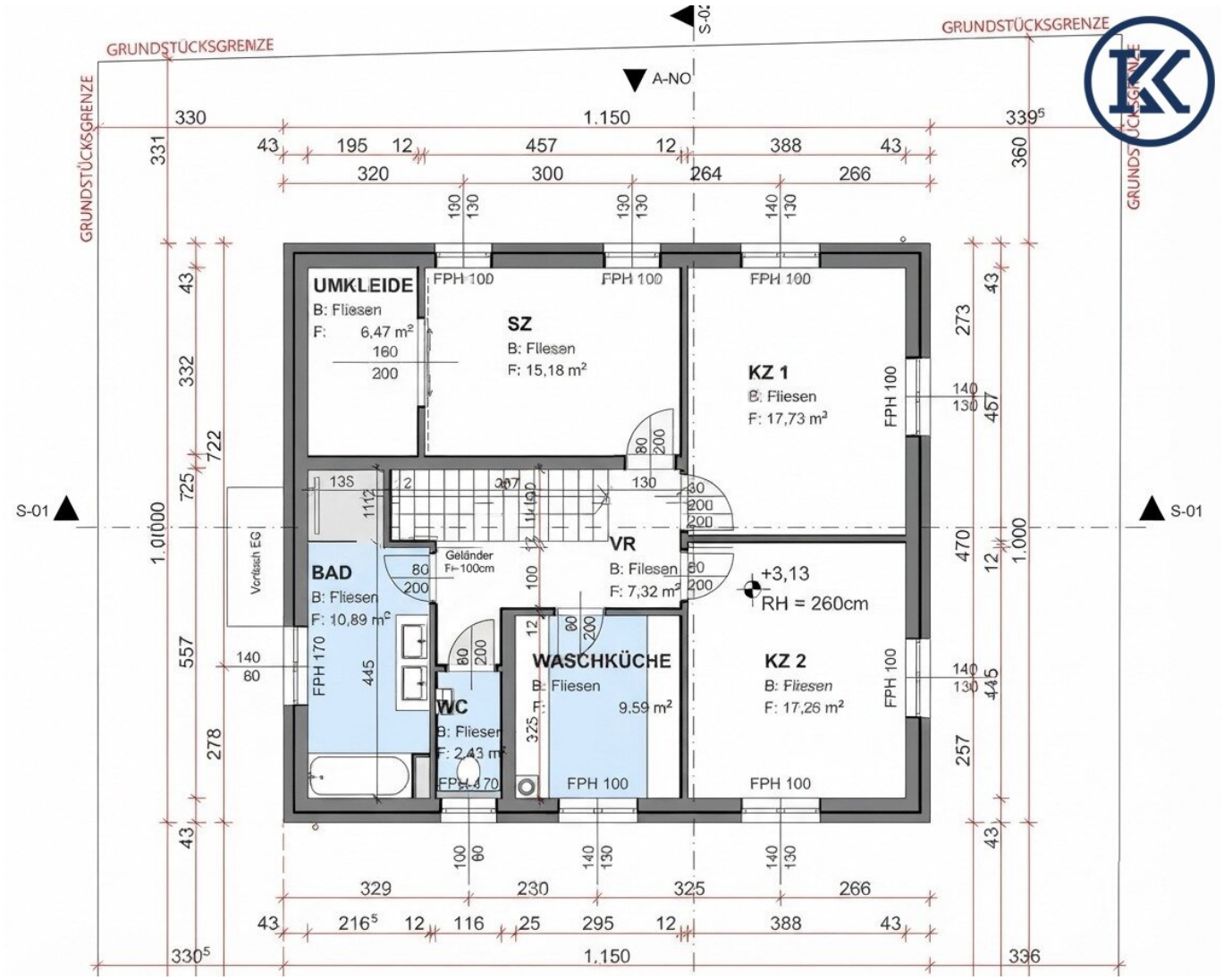


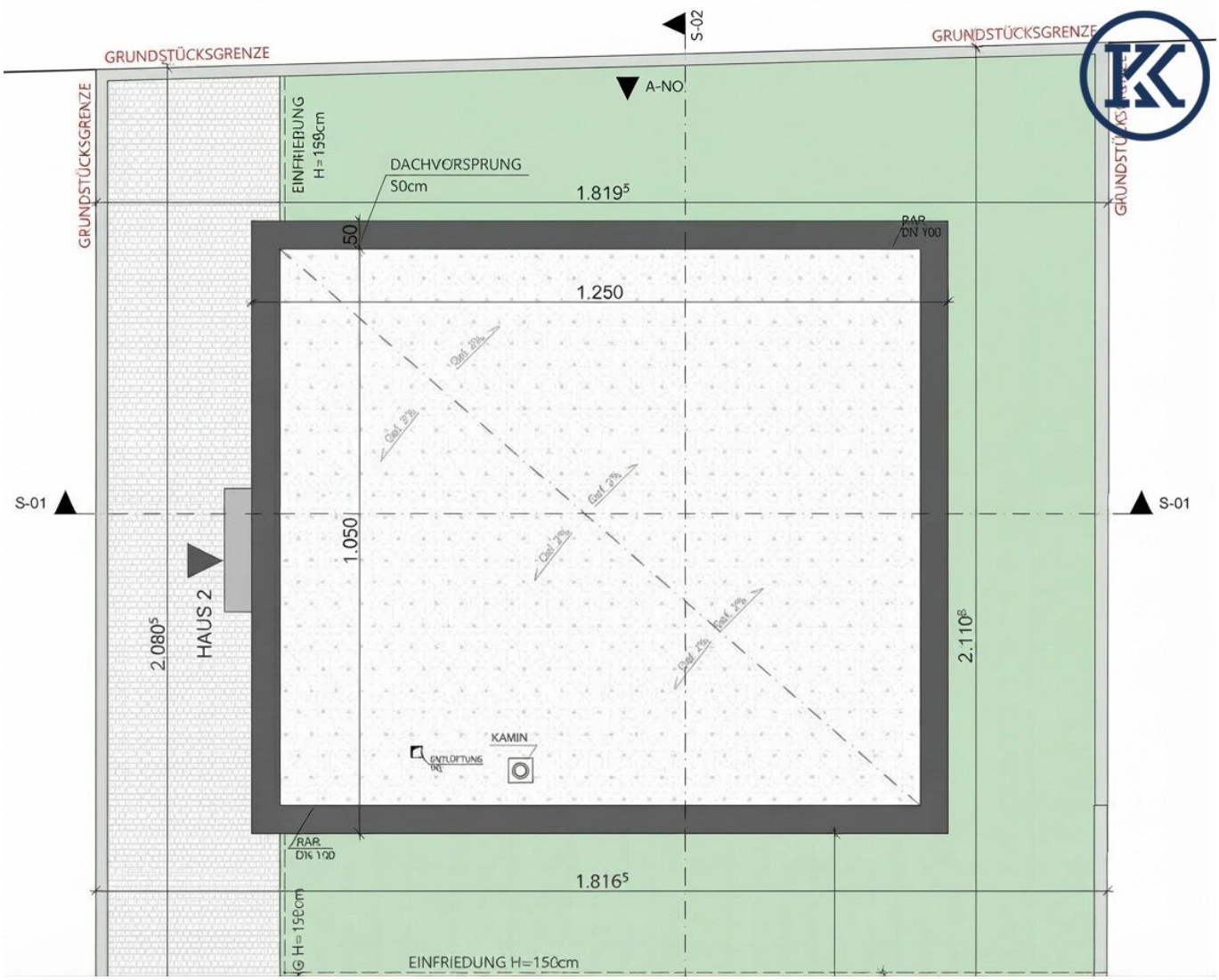


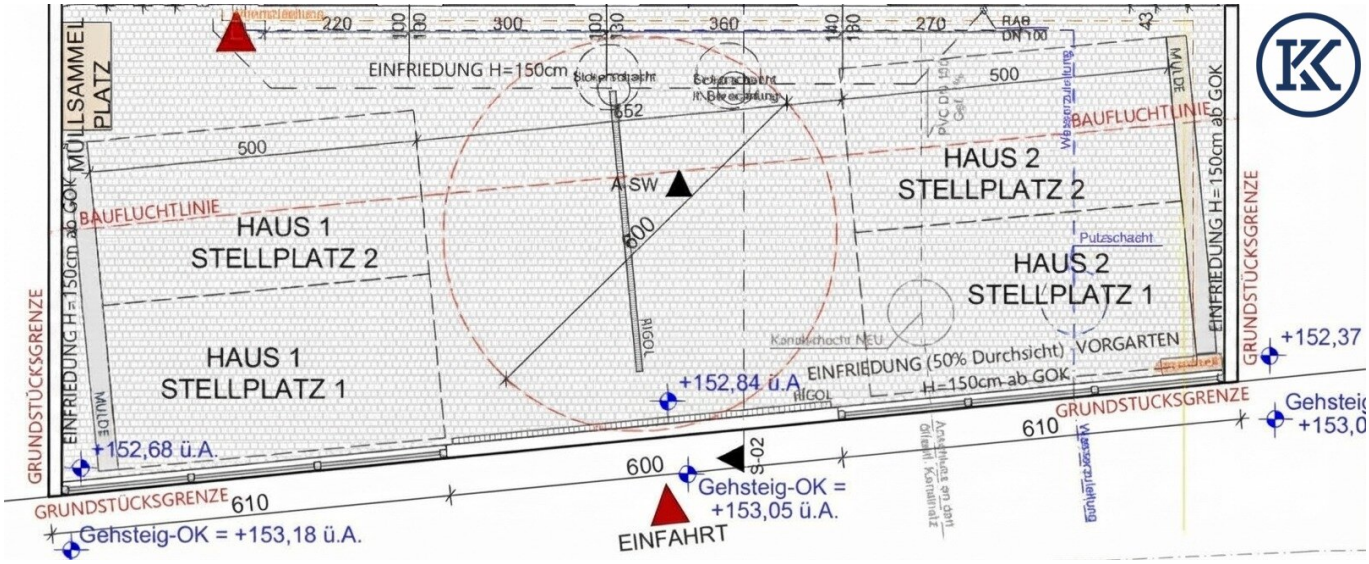



Energiekennzahlen
HWB
kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
44,00
0,66

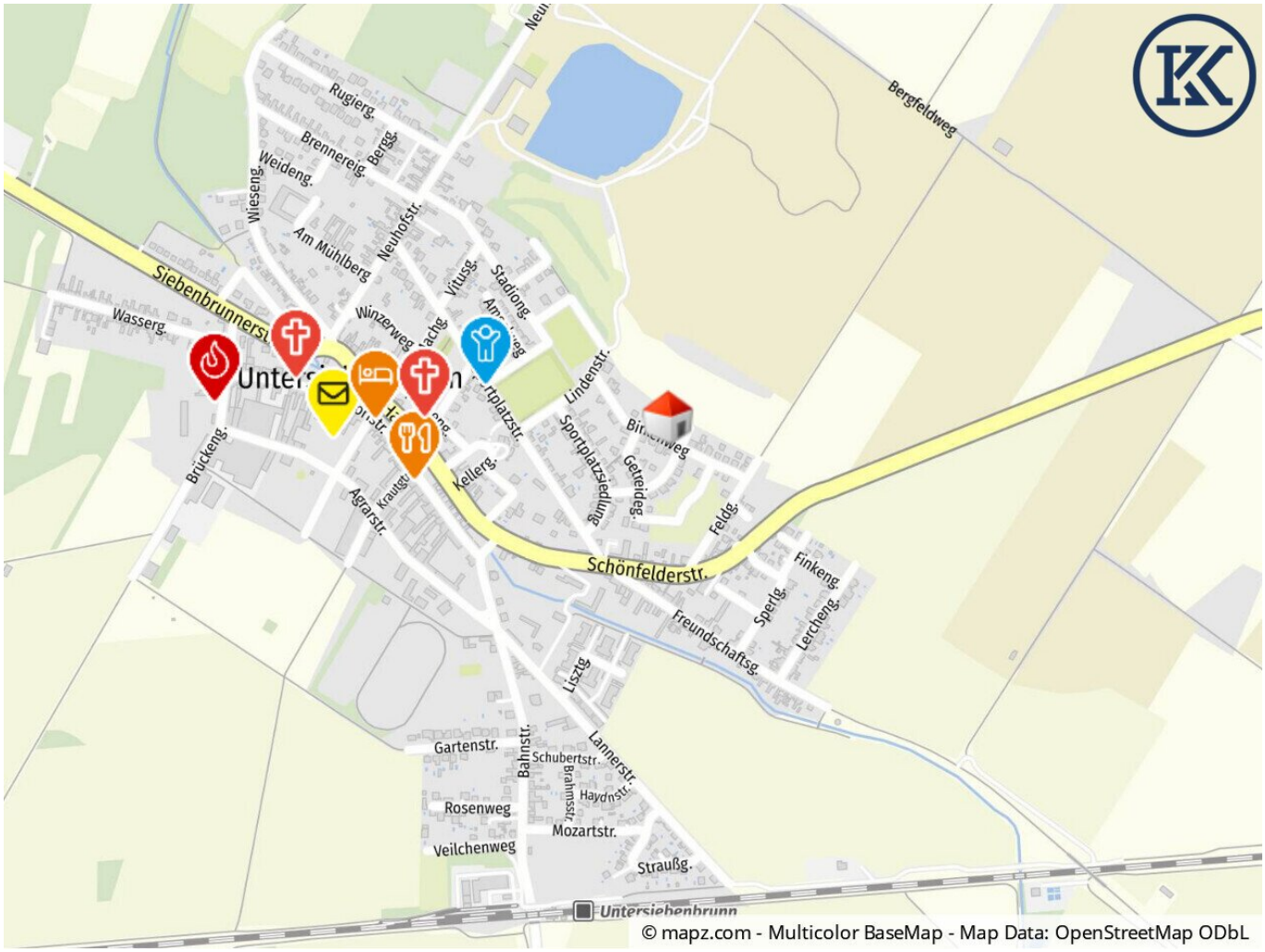

GRUNDSTÜCKSGRENZE
EINFRIEDUNG H=200cm ab GOK
S-02
+152,65 ü.A
+152,67 ü.A.
A-NO
Sickerrohrabzweig
lt. Berechnung
1.150
344
12
708
43
300
360
270
-0,05
RAR
ON 100
FPH 100
ZIMMER
B: Parkett
F: 11,42 m²
AR
lt. Fliesen
+152,60 ü.A
±0,00
VR
B: Parkett
B: Parkett
F: 6,25 m²
+0,00 EG = 153,10 ü.A.
RH = 275cm
WOHNKÜCHE
B: Parkett
F 53,15 m²
DU/WC
B: Fliesen
F: 4,10 m²
TECHNIK
B: Fliesen
F: 4,27 m²
HAUS 2
EG 81,77 m³
OG 86,87 m³
Summe NF =168,64 m²
TERRASSE
B: Fliesen
F: 40,21 m²
Terrasse überdacht
S-01
+152,63 ü.A
+152,61 ü
STUFE 230
1.000
329
368
303
545
1.000
336
150
EINFRIEDUNG H=150cm


GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
A-NO
S-01
S-01
UMKLEIDE
B: Fliesen
F: 6,47 m²
160
200
SZ
B: Fliesen
F: 15,18 m²
KZ 1
B: Fliesen
F: 17,73 m²
BAD
B: Fliesen
F: 10,89 m²
Geländer
H= 100cm
VR
B: Fliesen
F: 7,32 m²
+3,13
RH = 260cm
WASCHKÜCHE
B: Fliesen
F: 9,59 m²
KZ 2
B: Fliesen
F: 17,26 m²
WC
B: Fliesen
F: 2,43 m²
Vorbau EG
FPH 100
FPH 170
FPH 470
330
1.150
339⁵
331
360
1.000
1.000
330⁵
1.150
336
722
278
557
445
457
470
257
273
332
725
43
195
12
457
12
388
43
320
300
264
266
329
230
325
266
216⁵
116
25
295
388


GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
S-02
A-NO
EINFRIEDUNG H=150cm
DACHVORSPRUNG 50cm
1.819⁵
50
RAR DN 100
1.250
Gef. 2%
1.050
S-01
S-01
HAUS 2
2.080⁵
2.110⁶
KAMIN
ENTLÜFTUNG DN
RAR DN 100
1.816⁵
EINFRIEDUNG H=150cm


MÜLLSAMMEL PLATZ
EINFRIEDUNG H=150cm
Sickerschacht
Schacht in Bauausführung
552
500
BAUFLUCHTLINIE
HAUS 1
STELLPLATZ 2
HAUS 1
STELLPLATZ 1
HAUS 2
STELLPLATZ 2
HAUS 2
STELLPLATZ 1
A-SW
600
RIGOL
Putzschacht
Kanalschacht NEU
VORGARTEN
EINFRIEDUNG (50% Durchsicht)
H=150cm ab GOK
EINFRIEDUNG H=150cm ab GOK
GRUNDSTÜCKSGRENZE
+152,68 ü.A.
+152,84 ü.A
+152,37
610
600
S-02
Gehsteig-OK = +153,18 ü.A.
Gehsteig-OK = +153,05 ü.A.
EINFAHRT


Vitusgasse
Stadiongasse
Fasangasse
Amselweg
Spielweg
Kreuzgasse
Sportplatzstraße
Marchfeldstadion
Lindenstraße
Birke
Kellergasse
Sportplatzsiedlung
Getreidegasse
Strohgasse
Feldgasse
L2
Rebenweg
Finkengasse
Habichtweg
Sperlgasse
Lerchengasse
Freundschaftsgasse
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Rugierg.
Brennereig.
Bergg.
Weideng.
Wiesengr.
Am Mühlberg
Neuhofstr.
Vitusg.
Stadiong.
Siebenbrunnerstr.
Wasserg.
Winzerweg
Lindenstr.
Sportplatzstr.
Sportplatzsiedlung
Getreideg.
Feldg.
Brückeng.
Kellerg.
Agrarstr.
Schönfelderstr.
Finkeng.
Spergg.
Lercheng.
Freundschaftsg.
Liszt.
Gartenstr.
Bahnstr.
Schubertstr.
Lannerstr.
Haydnstr.
Rosenweg
Mozartstr.
Veilchenweg
Straußg.
Bergfeldweg
© 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

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