Modernes Einfamilienhaus mit Smart-Home-Technologie in Unterbrunn – Erstbezug, nur 10 Minuten zur Schnellbahn



KI - Visualisierung

Objektnummer: 1970/59

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
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,64 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	66,73 m²
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

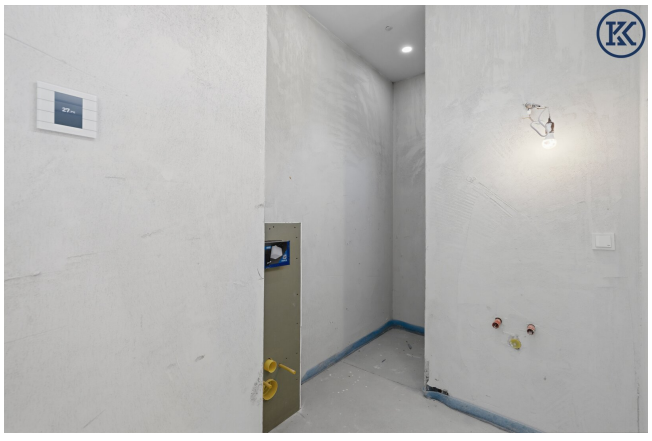
KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien


KI-Visualisierung



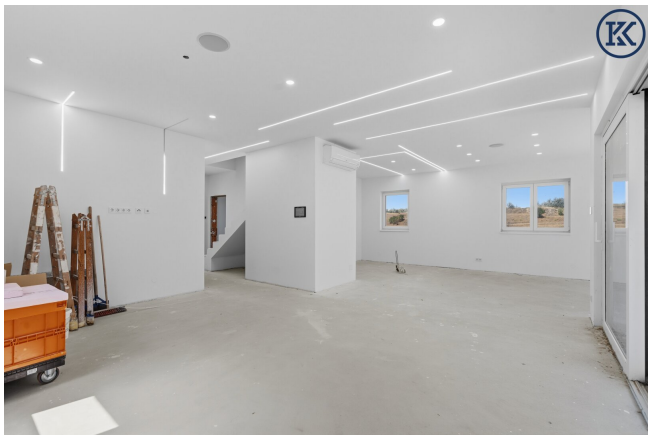


















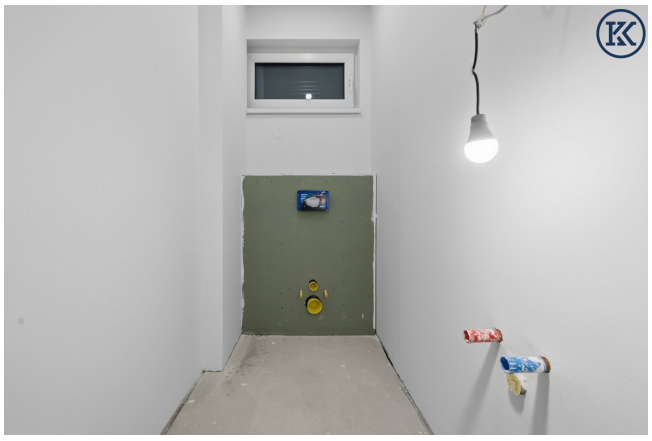










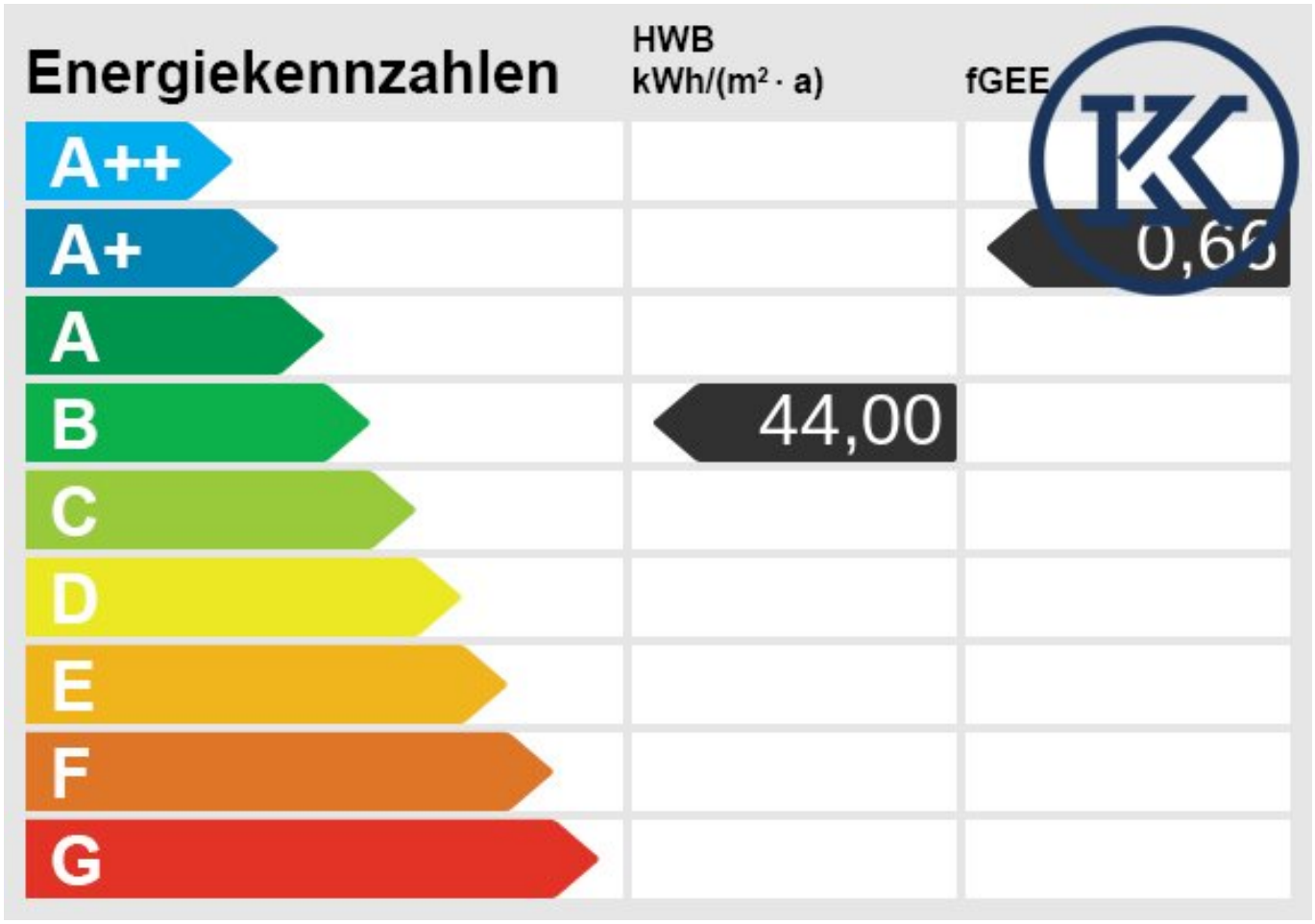


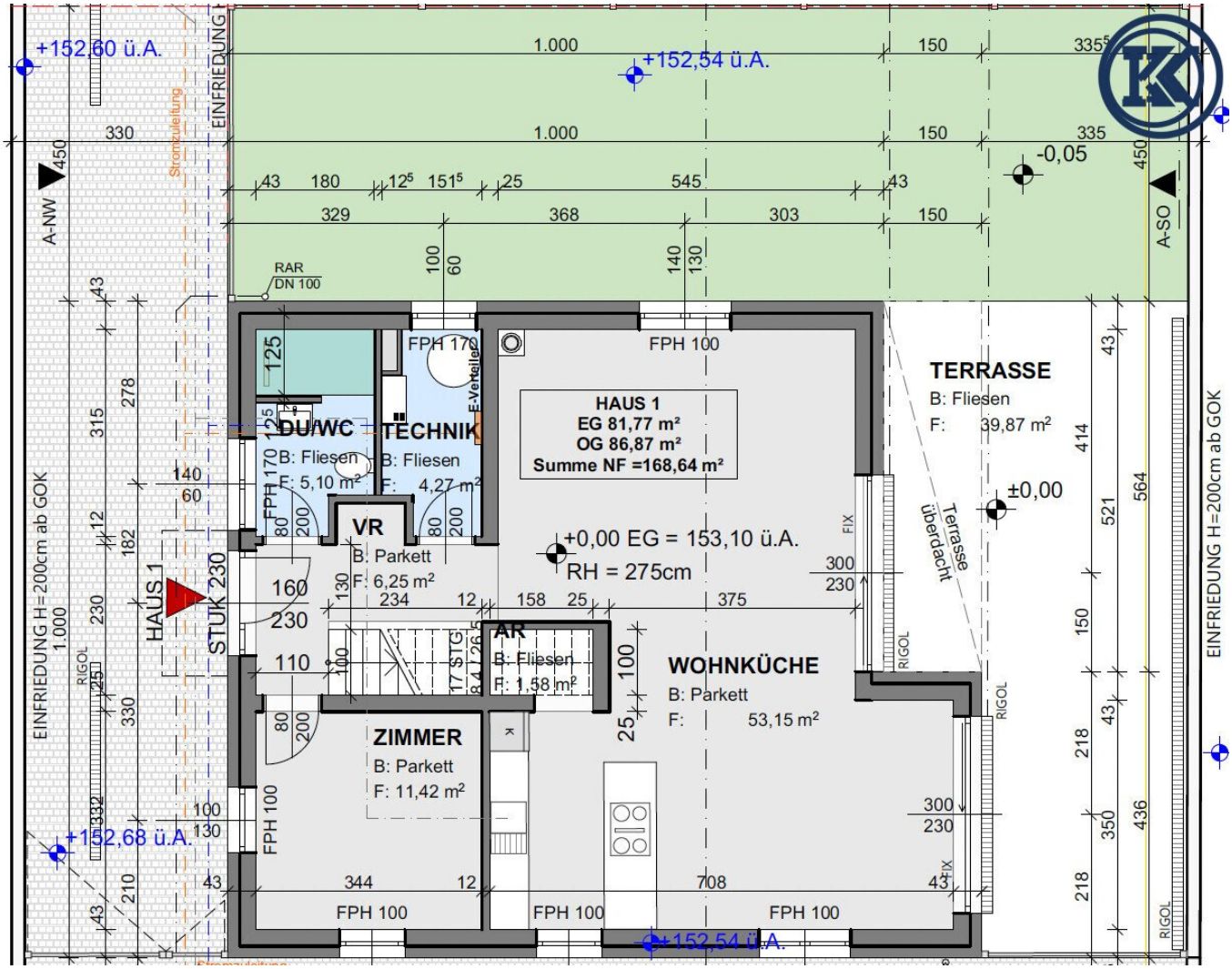


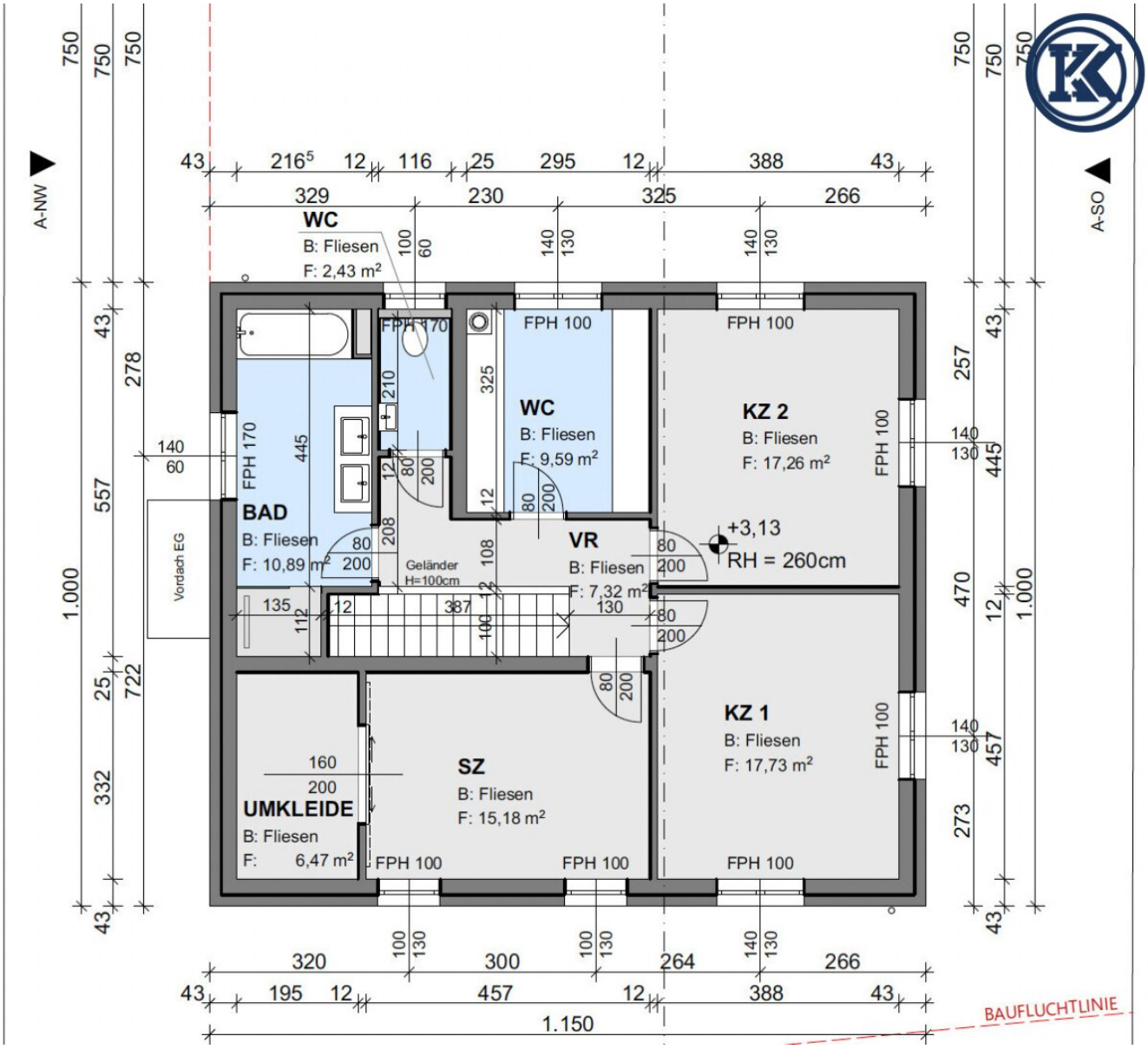


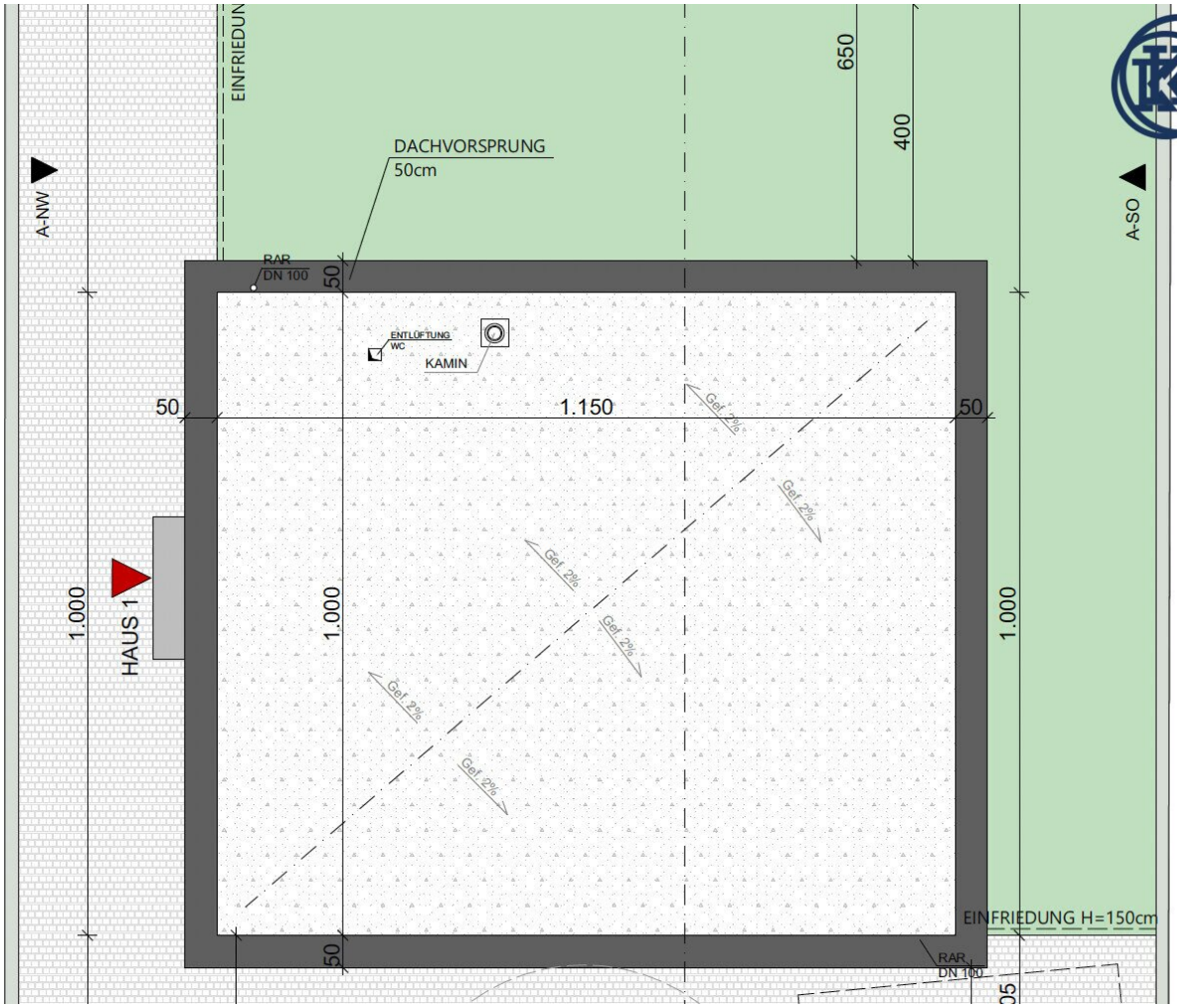


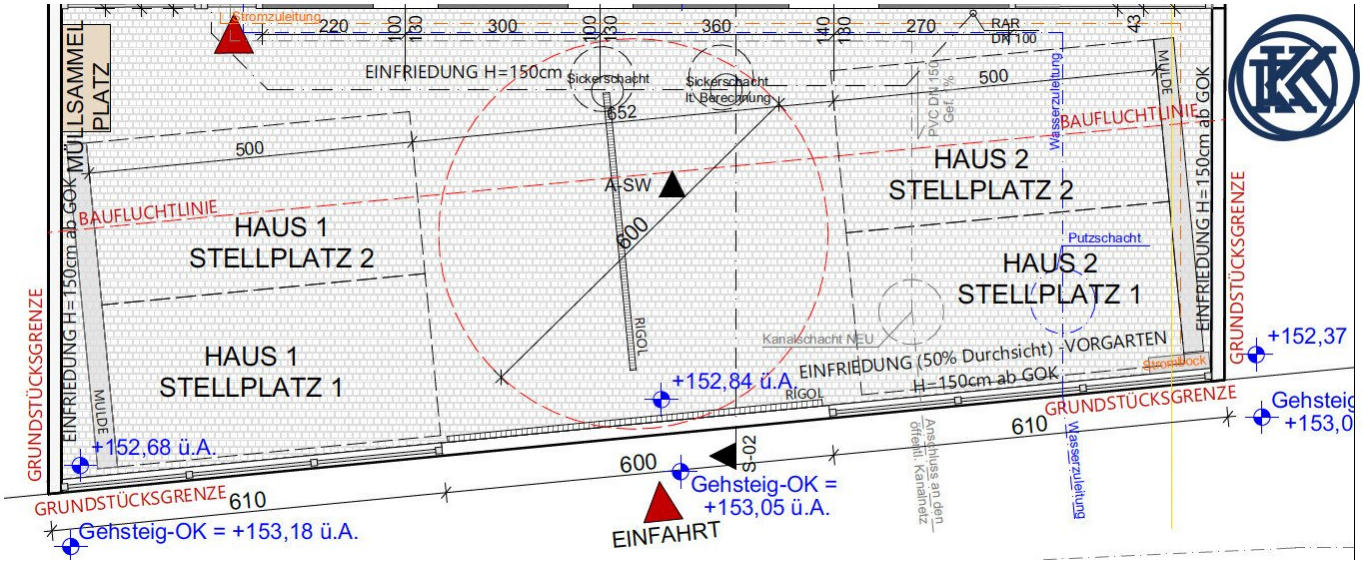



Energiekennzahlen
HWB
kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
44,00
0,66


+152,60 ü.A.
+152,54 ü.A.
+152,68 ü.A.
+152,54 ü.A.
EINFRIEDUNG
EINFRIEDUNG H=200cm ab GOK
EINFRIEDUNG H=200cm ab GOK
Stromzuleitung
A-NW
A-SO
RAR
DN 100
HAUS 1
EG 81,77 m²
OG 86,87 m²
Summe NF =168,64 m²
DU/WC
B: Fliesen
F: 5,10 m²
TECHNIK
B: Fliesen
F: 4,27 m²
E-Verteiler
VR
B: Parkett
F: 6,25 m²
AR
B: Fliesen
F: 1,58 m²
17 STG
ZIMMER
B: Parkett
F: 11,42 m²
WOHNKÜCHE
B: Parkett
F: 53,15 m²
+0,00 EG = 153,10 ü.A.
RH = 275cm
TERRASSE
B: Fliesen
F: 39,87 m²
Terrasse überdacht
±0,00
-0,05
STUK 230
FPH 170
FPH 100
RIGOL
FIX


A-NW
A-SO
WC
B: Fliesen
F: 2,43 m²
BAD
B: Fliesen
F: 10,89 m²
WC
B: Fliesen
F: 9,59 m²
VR
B: Fliesen
F: 7,32 m²
KZ 2
B: Fliesen
F: 17,26 m²
KZ 1
B: Fliesen
F: 17,73 m²
SZ
B: Fliesen
F: 15,18 m²
UMKLEIDE
B: Fliesen
F: 6,47 m²
Vordach EG
Geländer
H=100cm
+3,13
RH = 260cm
FPH 100
FPH 170
BAUFLUCHTLINIE


EINFRIEDUN
DACHVORSPRUNG
50cm
650
400
A-NW
A-SO
RAR
DN 100
50
ENTLÜFTUNG
WC
KAMIN
50
1.150
50
Gef. 2%
1.000
HAUS 1
1.000
1.000
EINFRIEDUNG H=150cm
RAR
DN 100
50


MÜLLSAMMELPLATZ
Stromzuleitung
220
100
130
300
100
130
360
140
130
270
RAR DN 100
43
EINFRIEDUNG H=150cm
Sickerschacht
Sickerschacht lt. Berechnung
652
PVC DN 150 Gef. %
500
Wasserzuleitung
MULDE
BAUFLUCHTLINIE
EINFRIEDUNG H=150cm ab GOK
GRUNDSTÜCKSGRENZE
500
HAUS 1
STELLPLATZ 2
A-SW
600
HAUS 2
STELLPLATZ 2
Putzschacht
HAUS 2
STELLPLATZ 1
HAUS 1
STELLPLATZ 1
RIGOL
Kanalschacht NEU
VORGARTEN
+152,37
+152,84 ü.A.
EINFRIEDUNG (50% Durchsicht) H=150cm ab GOK
Stromblock
+152,68 ü.A.
610
600
S-02
Anschluss an den öffentl. Kanalnetz
Gehsteig-OK = +153,05 ü.A.
EINFAHRT
Gehsteig-OK = +153,18 ü.A.


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


Neuhofstr.
Bergfeldweg
Rugierg.
Brennereig.
Bergg.
Weideng.
Wiesenq.
Am Mühlberg
Neuhofstr.
Vitusg.
Stadiong.
Siebenbrunnerstr.
Wasserg.
Winzerweg
Lindenstr.
Sportplatzstr.
Sportplatzsiedlung
Getreideg.
Feldg.
Brückeng.
Agrarstr.
Kellerg.
Schönfelderstr.
Finkeng.
Sperlg.
Lercheng.
Freundschaftsg.
Liszig.
Gartenstr.
Bahnstr.
Schubertstr.
Brahmsstr.
Haydnstr.
Lannerstr.
Rosenweg
Mozartstr.
Veilchenweg
Straußg.
© 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 Untersiebenbrunn, 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 1 über eine Gartenfläche von 66,73 m². Mit Begründung des Wohnungseigentums werden Haus 1 folgende Miteigentumsanteile zugeordnet: 181 Anteile für das Haus sowie 8 Anteile für die Stellplätze, insgesamt somit 189/386 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

? Gartenfläche lt. Nutzwertgutachten: 66,73 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.

Ein Haus, das nicht nur durch seine Technik überzeugt, sondern durch das Gefühl, angekommen zu sein.

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