Designer-Einfamilienhaus mit Pool & High-End-Ausstattung in absoluter Ruhelage / Preisreduktion



Swimming Pool

Objektnummer: 1799/280

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3701 Tiefenthal
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	199,33 m²
Nutzfläche:	259,82 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	670.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arber Arifaj

Die IMMOREI















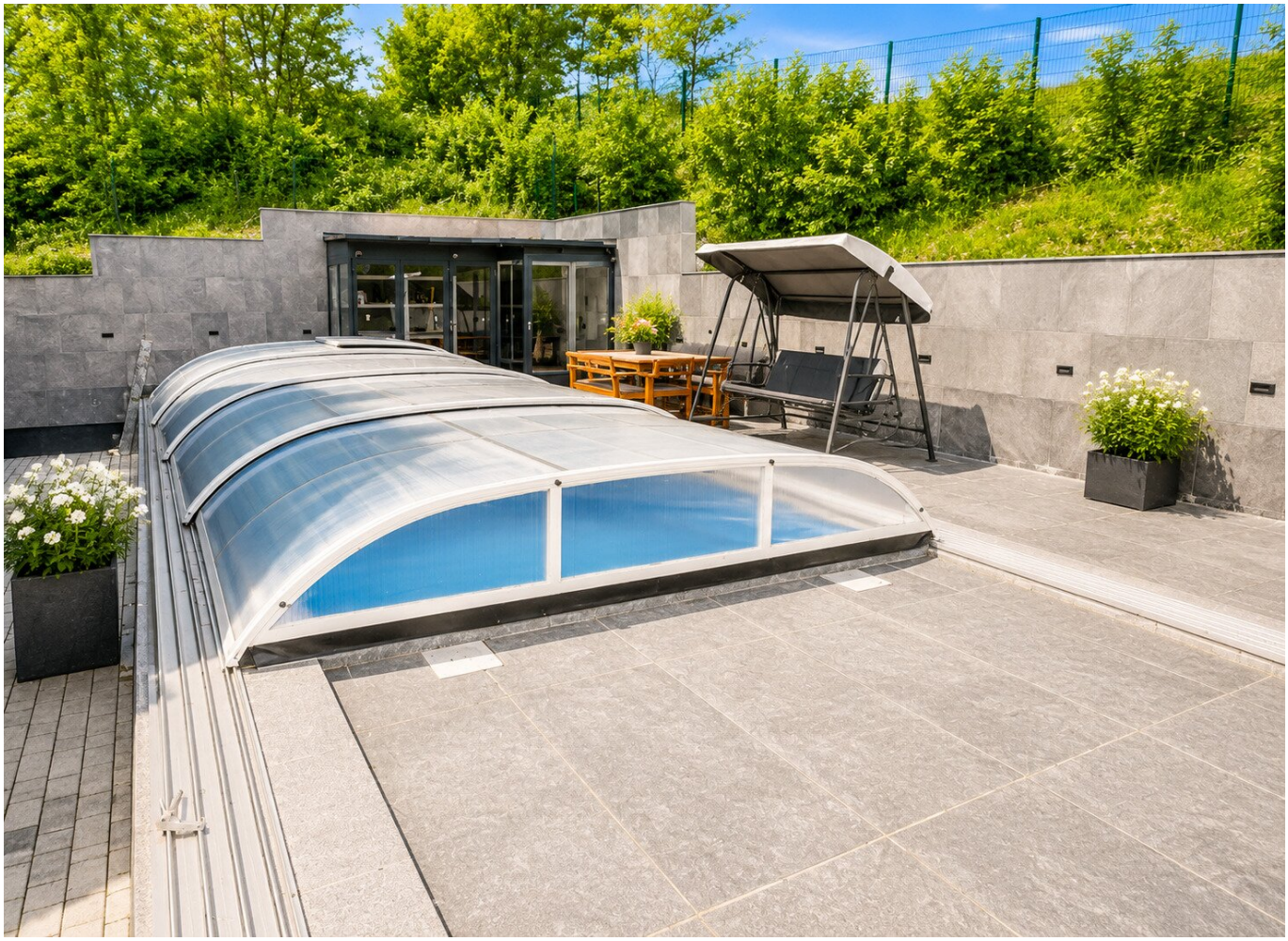




























































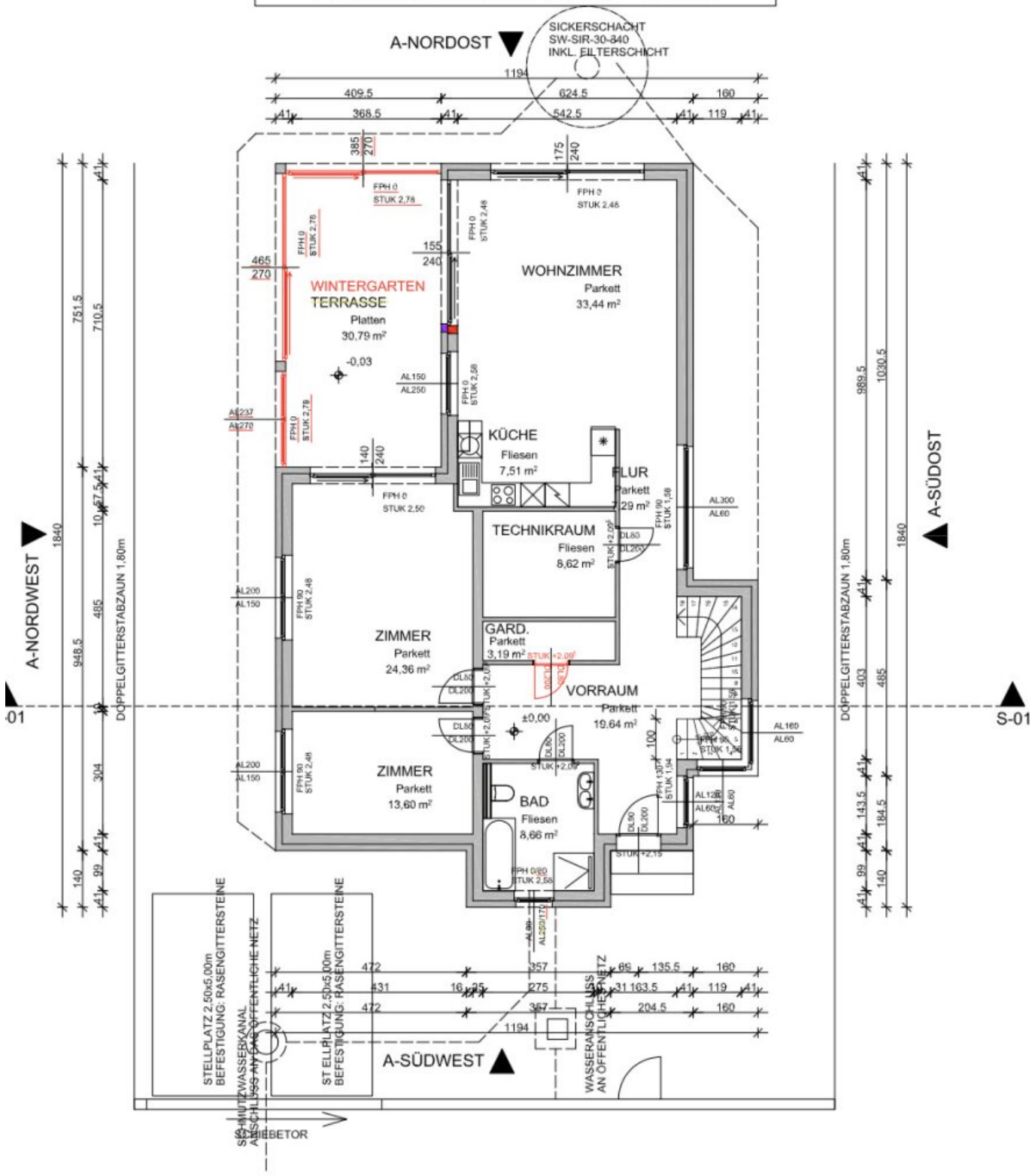




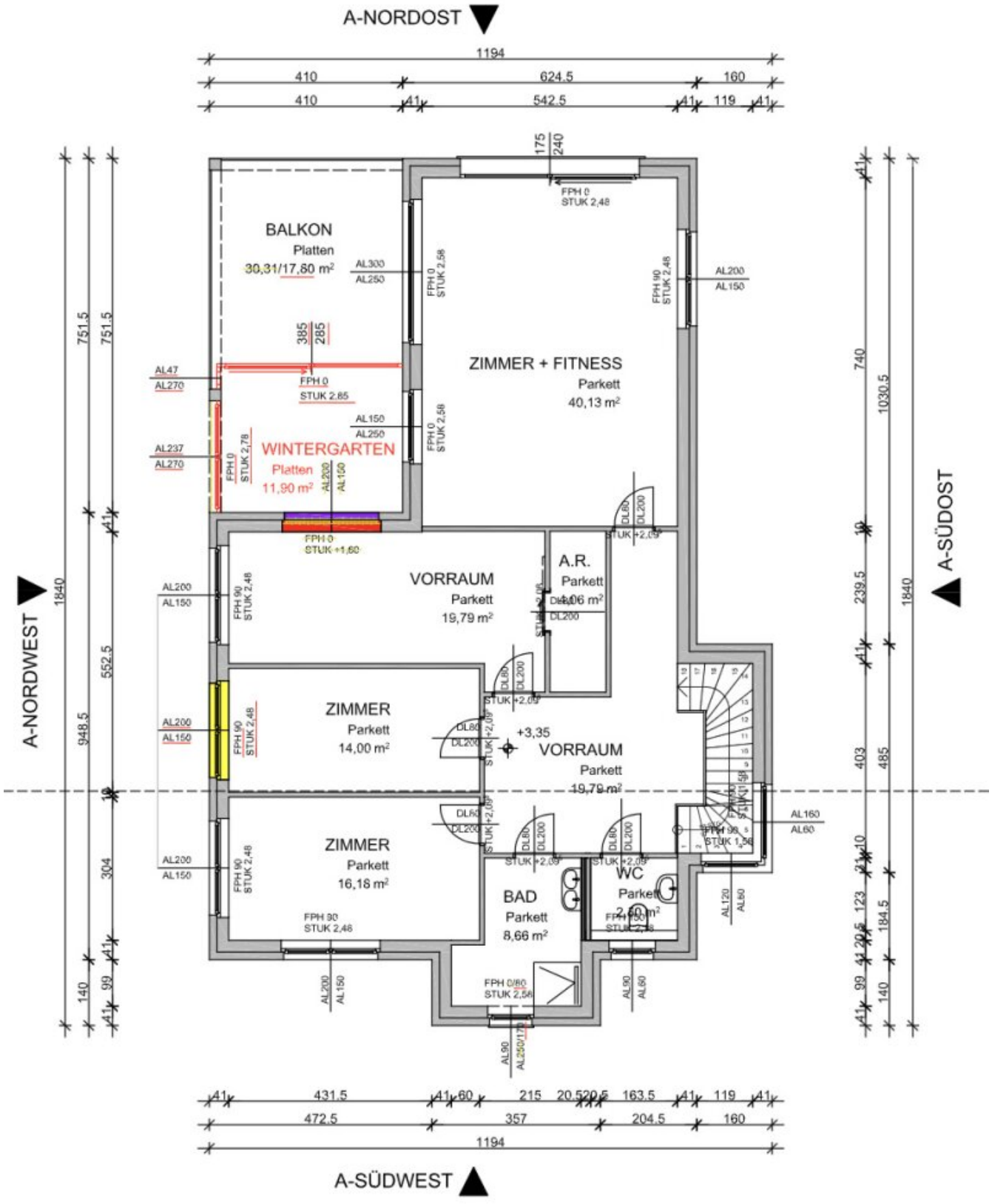


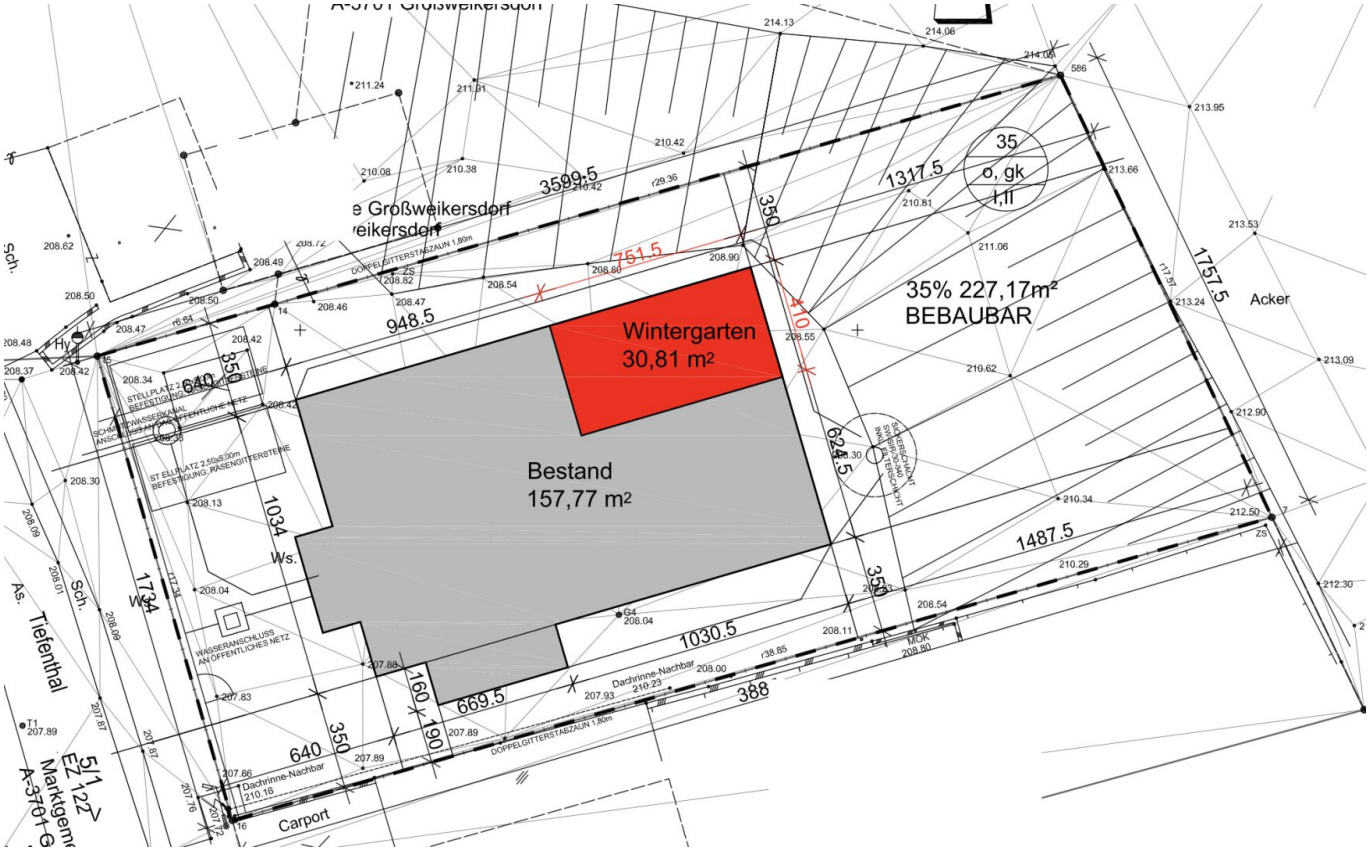


ERDGESCHOSS M=1:100



OBERGESCHOSS M=1:100




Wintergarten
30,81 m²
Bestand
157,77 m²
35% 227,17m²
BEBAUBAR
35
o, gk
I,II
Acker
Carport
Tiefenthal
Ws.
948.5
751.5
3599.5
1317.5
1757.5
1487.5
1030.5
669.5
1034
1734
624.5
640
350
160
190
388
Dachrinne-Nachbar
DOPPELGITTERSTABZAUN 1,80m
WASSERANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHES NETZ
ST ELEKTRANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHES NETZ
ST ELEKTRANSCHLUSS INNERHALB DES GEBÄUDES VERSCHOTT
MOK 208.80

Objektbeschreibung

Exklusives Designer-Einfamilienhaus mit Pool, High-End-Ausstattung & maximaler Privatsphäre – Wohnen auf höchstem Niveau

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches, voll möbliertes Designer-Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in 3701 Tiefenthal – nur ca. 40 Minuten von Wien entfernt.

Diese im Jahr 2021 errichtete Liegenschaft (2024 endgültig fertiggestellt durch Wintergarten Zubau) vereint moderne Architektur, luxuriöse Ausstattung und ein Höchstmaß an Privatsphäre zu einem Wohnkonzept, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Auf einem ca. **649 m² großen Grundstück** entfaltet sich eine beeindruckende **Wohnfläche von rund 199 m²** sowie eine **Gesamtnutzfläche von ca. 260 m²**. Großzügige Außenflächen – darunter eine ca. **31 m² große Terrasse** sowie ein **Balkon mit ca. 18 m²** – erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ein einzigartiges Lebensgefühl.

Architektur & Raumgefühl – Großzügigkeit in jeder Dimension

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Qualität dieser Immobilie spürbar:

3 Meter Raumhöhe im Erdgeschoss sowie **2,70 Meter im Obergeschoss** sorgen für ein außergewöhnlich offenes, luftiges Wohngefühl.

Die durchdachte Grundrissgestaltung, kombiniert mit großzügigen Fensterflächen, schafft lichtdurchflutete Räume und eine perfekte Balance zwischen Offenheit und Rückzugsmöglichkeiten.

Mit insgesamt **7 Zimmern** bietet das Haus maximale Flexibilität – ideal für:

- Familien
- anspruchsvolle Paare
- Home-Office & Arbeiten von zu Hause
- Gäste- oder Rückzugsbereiche

Wohnen auf Luxusniveau – vollständig möbliert

Die Immobilie wird **voll möbliert** übergeben – ausgestattet mit **hochwertigen, modernen und luxuriösen Designmöbeln**, die perfekt auf die Architektur abgestimmt sind.

Einziehen ohne Aufwand – dieses Haus ist **sofort bezugsbereit**.

Das konkrete Einzugsdatum kann flexibel mit dem Eigentümer abgestimmt werden.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Repräsentativer Eingangsbereich
- Offene Wohnküche mit direktem Zugang zum Wintergarten
- Stilvoller Wintergarten als lichtdurchfluteter Ess- und Wohnbereich
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten mit Pool
- Kinderzimmer
- Gästezimmer
- Bad mit Fenster, Dusche und Badewanne
- Abstellraum
- Technikraum
- WC

Obergeschoss

- Zentraler Flur
- Mehrere flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Masterbereich mit begehbarer Garderobe
- Zugang zu Balkon / Terrasse
- Großzügiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet und WC
- Zweites Badezimmer

Die Raumstruktur ermöglicht individuelle Nutzungskonzepte und passt sich unterschiedlichsten Lebenssituationen optimal an.

Exklusiver Außenbereich – Privatsphäre & Lebensqualität

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Außenbereich:

- Swimmingpool mit Außendusche
- Großzügige Terrasse (ca. 31 m²)
- Garten mit Grillbereich
- Eigener Umkleidebereich beim Pool
- Ruhiger Grünblick

Nur ein direkter Nachbar sorgt für ein außergewöhnlich hohes Maß an Privatsphäre – ein seltenes und besonders wertvolles Merkmal.

Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und Entspannung auf höchstem Niveau.

Ausstattung & Technik – zukunftssicher und hochwertig

Dieses Haus überzeugt nicht nur optisch, sondern auch technisch:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- E-Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Mechanische Be- und Entlüftung
- Alarmanlage & Sicherheitskamerasystem
- Hochwertige Materialien und massive Bauweise (Stahlbeton, Ziegel)
- Mehrfachverglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

Energieeffizienz

HWB: 40,1 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE: 0,66 (Klasse A+)

Ein nachhaltiges, wirtschaftliches und zukunftsorientiertes Energiekonzept.

Lage – Ruhe, Natur & dennoch stadtnah

Die Liegenschaft befindet sich in einer **absoluten Ruhelage in Tiefenthal** mit herrlichem Grünblick und naturnahem Umfeld.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit:

Wien ist in ca. 40 Minuten erreichbar – ideal für Pendler oder als Rückzugsort außerhalb der Stadt.

Die Kombination aus:

- Naturverbundenheit
- Privatsphäre
- geringer Bebauungsdichte
- und hoher Lebensqualität

macht diese Lage besonders attraktiv.

Rechtliches & Verfügbarkeit

- **Kaufpreis: € 670.000,-**
- **Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt.
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %
- **Grundbucheintragung:** 1,1 %

Verfügbarkeit: ab sofort

Einzug: nach Vereinbarung

Alle relevanten Unterlagen, Befunde und Dokumentationen sind vollständig vorhanden und

können bei konkretem Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

Fazit

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein durchdachtes Gesamtkonzept für modernes, stilvolles Wohnen.

Highlights auf einen Blick:

- Neubau (2021) – neuwertiger Zustand
- Voll möbliert mit hochwertigen Designmöbeln
- 7 Zimmer – flexibel nutzbar
- Raumhöhen bis zu 3 Meter
- Pool & exklusiver Außenbereich
- Photovoltaik & moderne Haustechnik
- Nur ein direkter Nachbar – maximale Privatsphäre
- Absolute Ruhelage bei guter Wien-Anbindung

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Wert auf Qualität, Design, Ruhe und sofortige Nutzbarkeit legen.

Entdecken Sie die Wohnung bequem vorab mit unserer 360°-Online-Tour KLICKE HIER! **– und erleben Sie bei einer Besichtigung selbst, was dieses Zuhause so besonders macht.**

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter +43 660 494 65 15 oder arifaj@immorei.at

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS, BEFUNDE UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap