Neues, geräumiges Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Wohnsiedlung nahe Mistelbach (!) 2-Generation-Wohnhauseignung (!)

Objektnummer: 1329

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2224 Obersulz
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,69 m²
Nutzfläche:	233,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	425.000,00 €

Provisionsangabe:

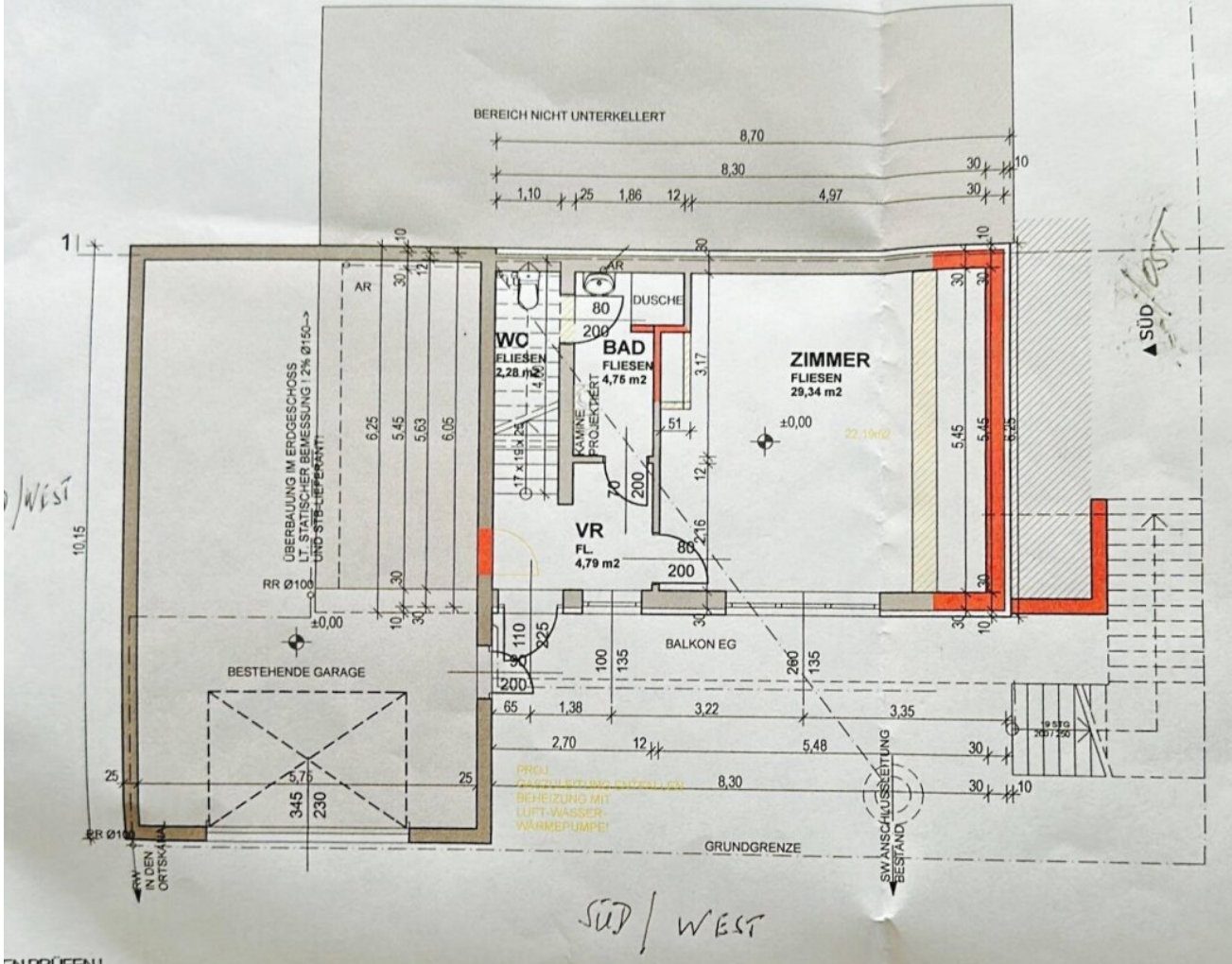
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

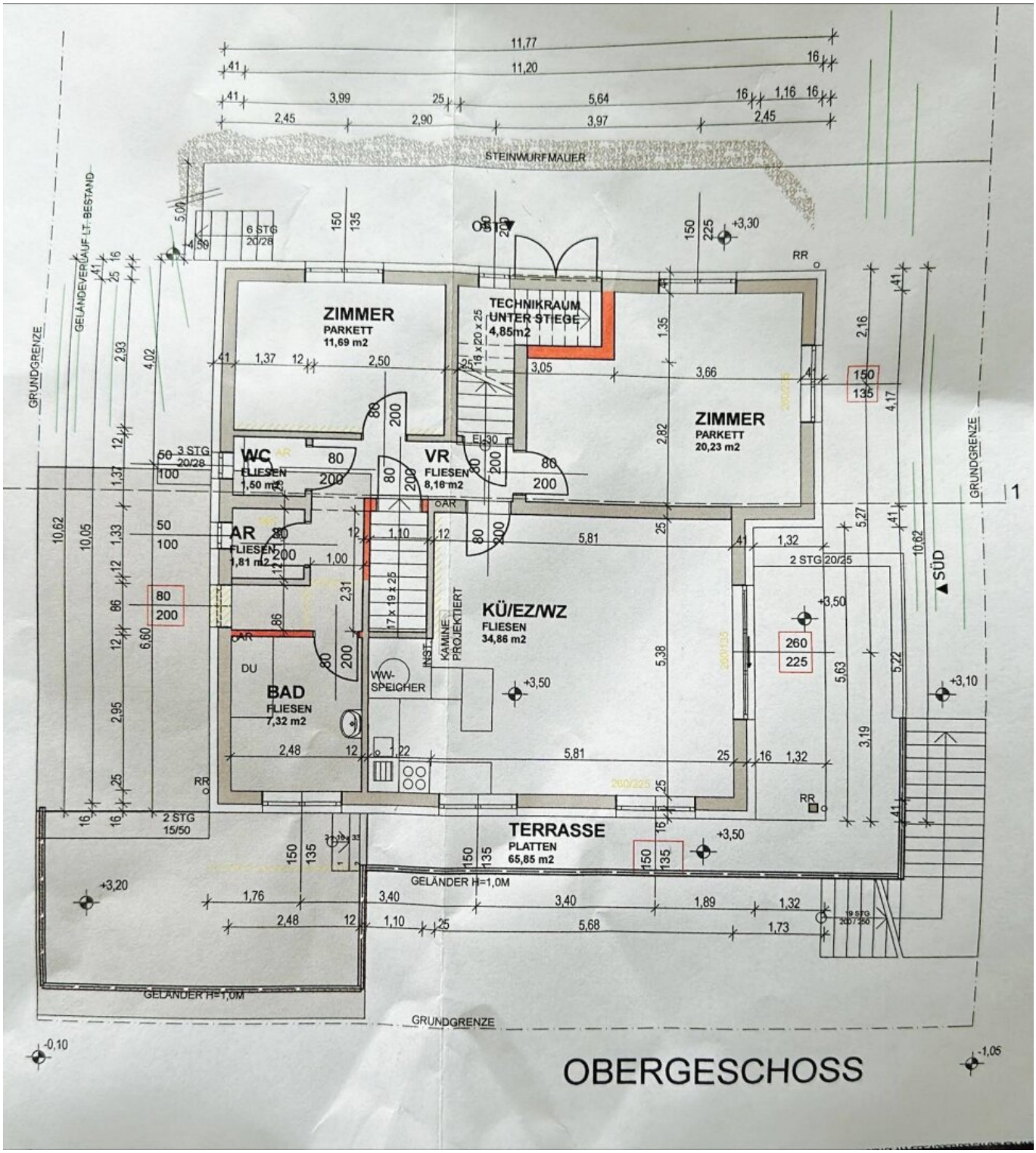
Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

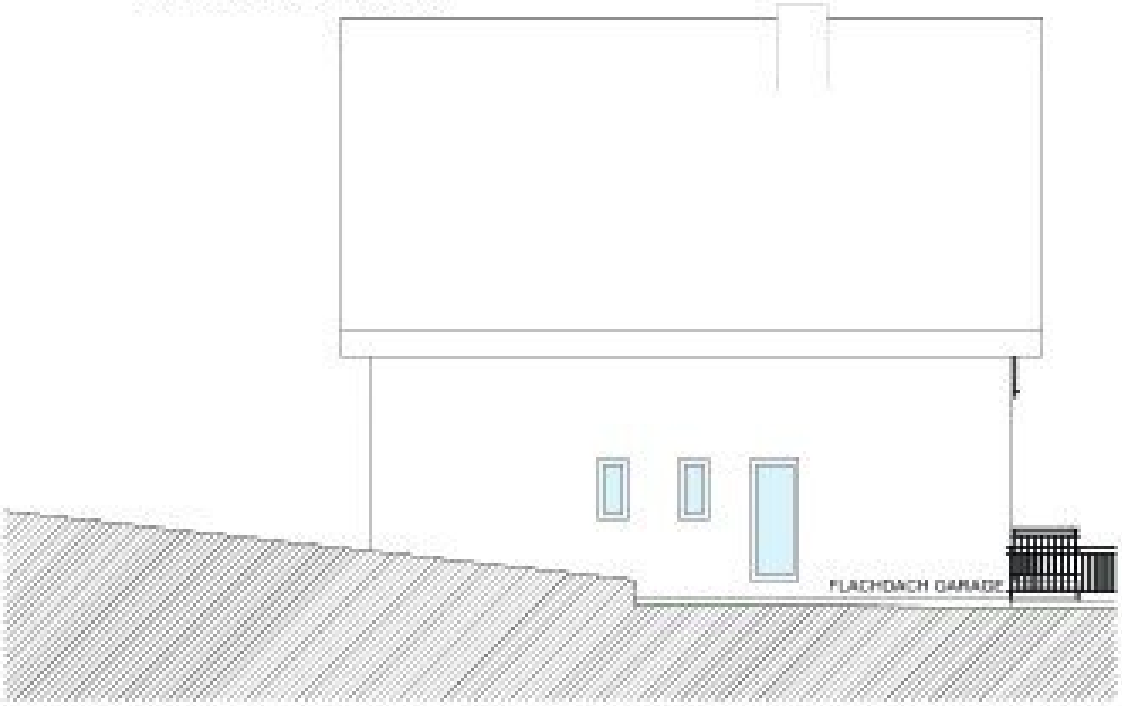
UNTERGESCHOSS NORD/OST▼

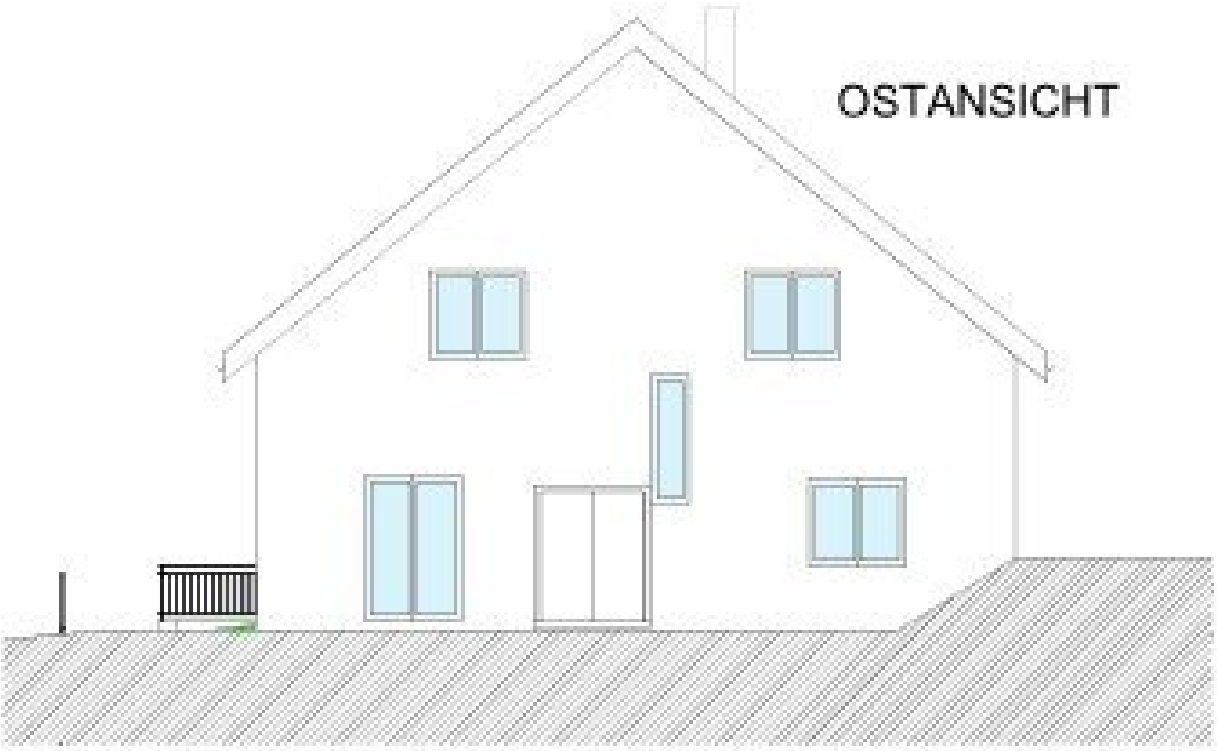


EN PRÜFEN !
DETAILPLANUNGEN BEACHTEN !
TALS STANDSICHERHEITSNACHWEIS !
RLANGUNG BEHÖRDLICHER BEWILLIGUNGEN !
RSCHRIFTEN UND BESCHEIDE BEACHTEN !


ZIMMER
PARKETT
11,69 m2
TECHNIKRAUM
UNTER STIEGE
4,85m2
ZIMMER
PARKETT
20,23 m2
WC
FLIESEN
1,50 m2
VR
FLIESEN
8,16 m2
AR
FLIESEN
1,81 m2
KÜ/EZ/WZ
FLIESEN
34,86 m2
BAD
FLIESEN
7,32 m2
TERRASSE
PLATTEN
65,85 m2
STEINWURFMAUER
GRUNDGRENZE
GELÄNDEVERLAUF LT. BESTAND
GELÄNDER H=1,0M
SÜD
OST
WW-SPEICHER
KAMINE PROJEKTIERT
OBERGESCHOSS

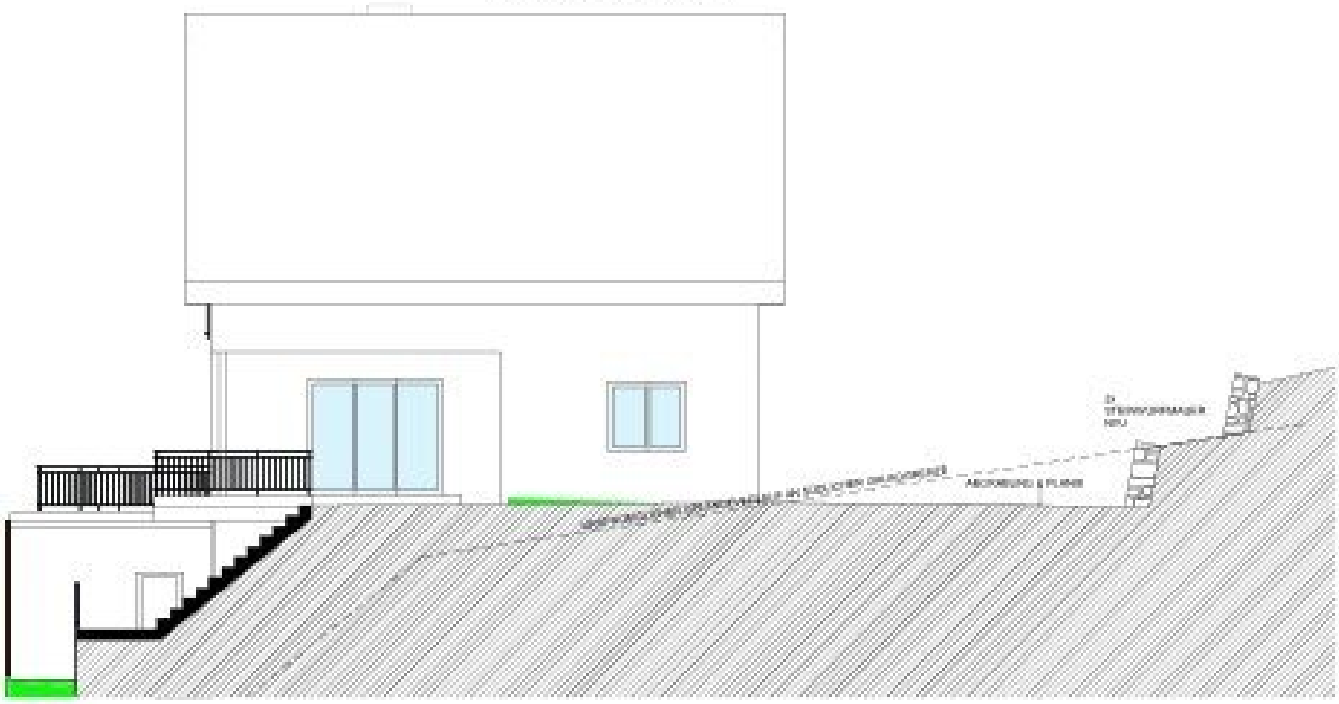
NORDANSICHT



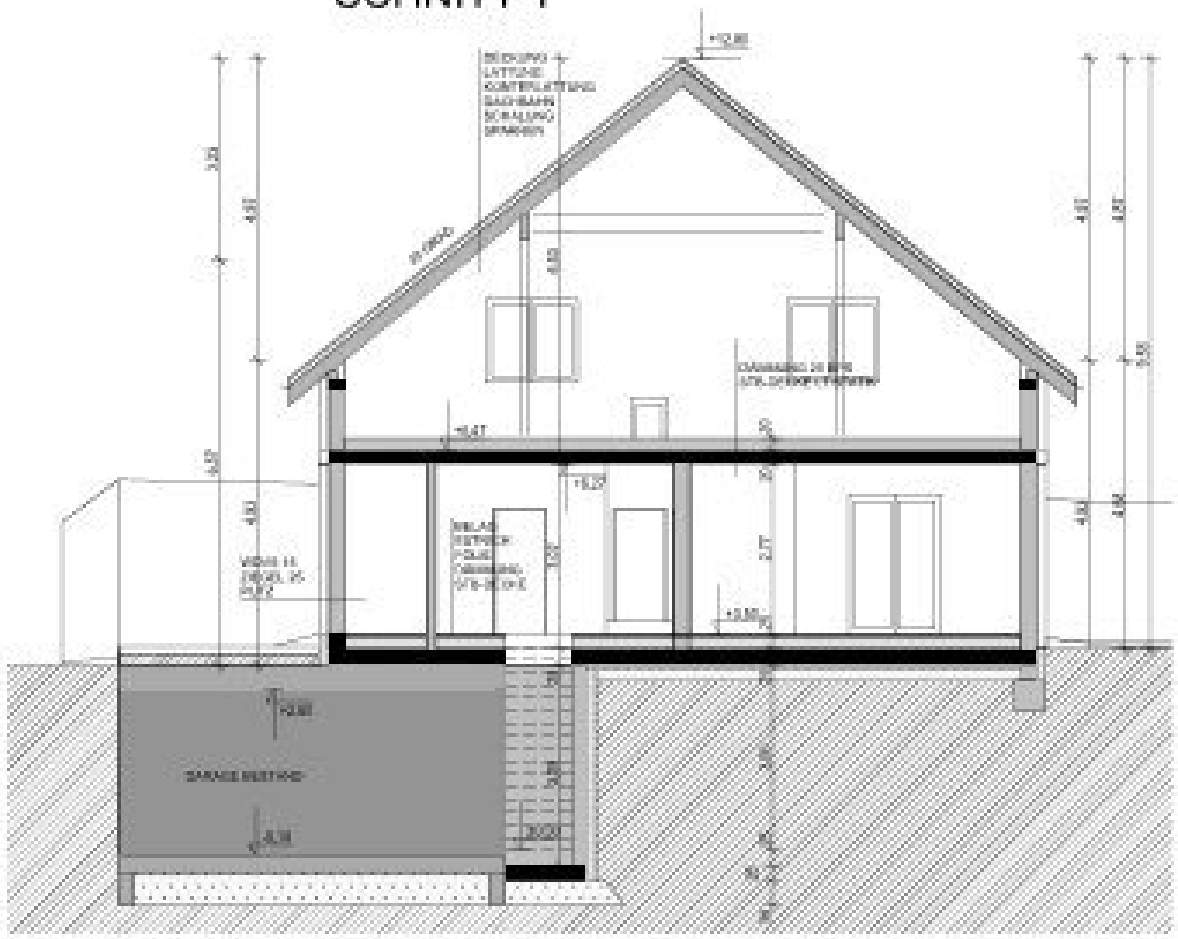

OSTANSICHT

WESTANSICHT

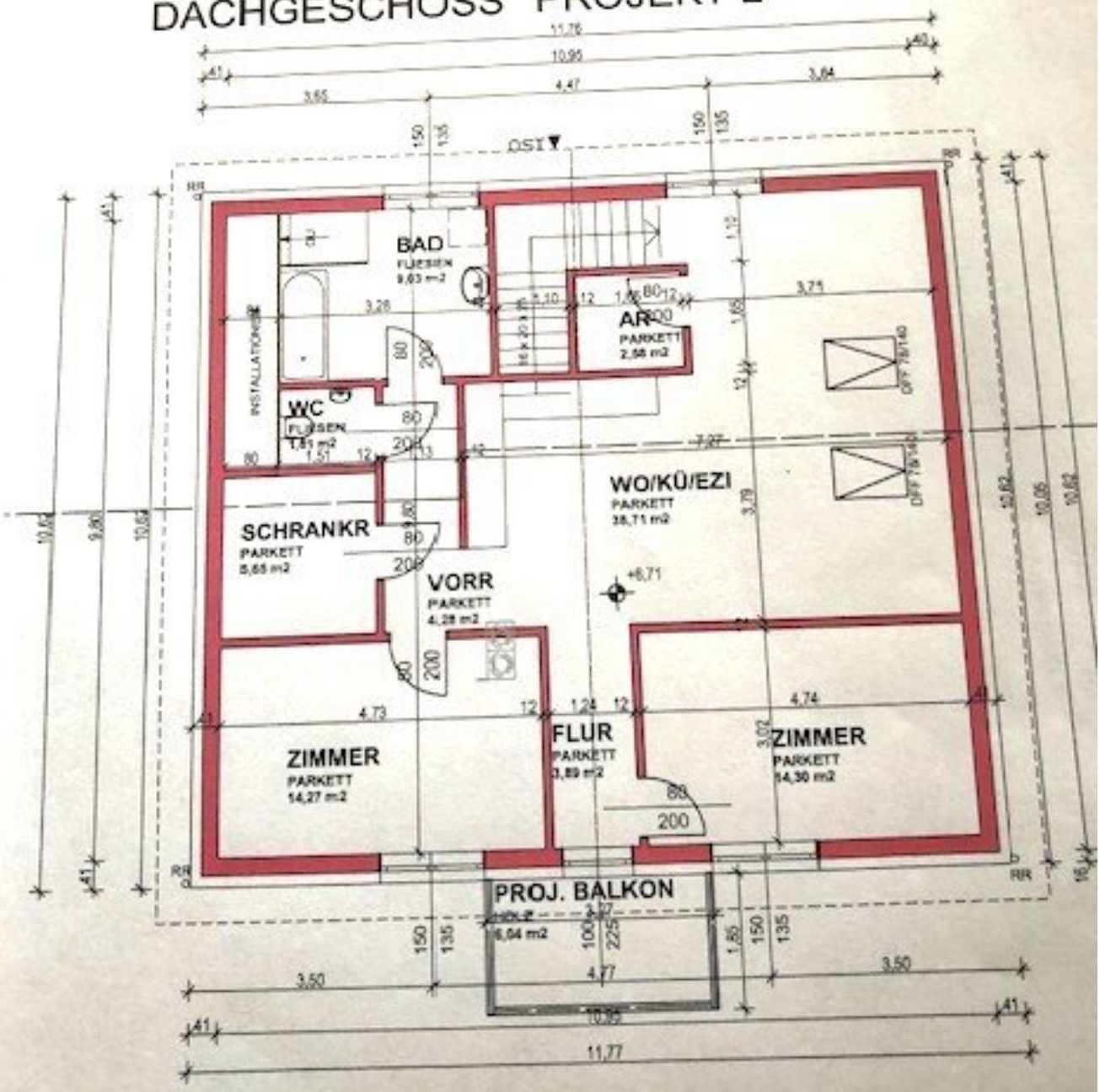
SÜDANSICHT



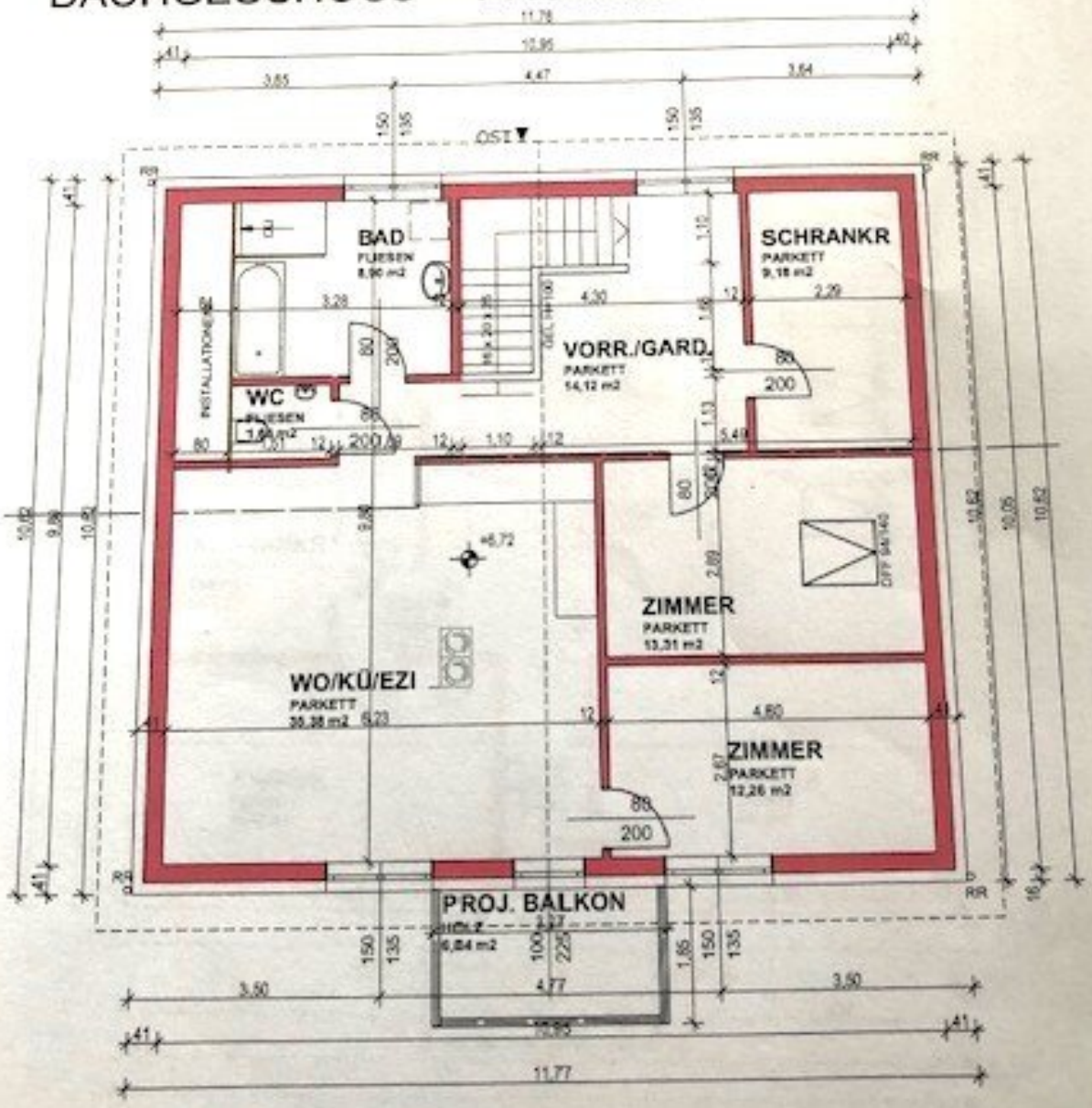
SCHNITT 1



DACHGESCHOSS PROJEKT 2



DACHGESCHOSS PROJEKT 1



Objektbeschreibung

Das **ansprechende Einfamilienhaus**, welches sich auch leicht zum Zweifamilienhaus **(2 Generationen-Wohnhaus)** erweitern lässt, liegt in einer **ruhigen Wohnsiedlung** in der **Nähe** von **Mistelbach**, sowie der **A5**. Die mit 30 km/h beschränkte Zufahrtsstraße in die ruhige Wohnsiedlung dient **ausschließlich** dem **Anrainerverkehr**.

Im Ort gibt es einen **Kindergarten**, eine **Volkschule**, **Nahversorgung für den täglichen Bedarf**, sowie eine **Park & Ride Anlage für Pendler**, sowie eine **eigene Buslinie**, die bei der Siedlung an der Hauptstraße hält. Es gibt **viele Pendler aus Mistelbach und Umgebung nach Wien**, welche hier die **hohe Lebensqualität** genießen. In Mistelbach finden Sie eine **sehr gute Einkaufsinfrastruktur** vor.

Die speziell bei **Jungfamilien** sehr **beliebte Wohngegend** hat sich i**n den letzten 10 Jahren äußerst positiv entwickelt**. Die **verbesserten Verkehrsanbindung** und die **guten Lebensqualität des Weinviertels**, vor allem in der Umgebung von Mistelbach, tragen wesentlich dazu bei.

Abgesehen von der **Garage und** dem **Erdgeschoss** wurde **das ansprechende Haus in 2 Schritten errichtet** und steht nun als **Erstbezug** zur Verfügung.

Über den **Stiegenaufgang** mit modernem **Nirosta-Handlauf** gelangt man vom Erdgeschoss in das **gut geschnittene, ansprechende Obergeschoss**.

Das **Obergeschoß** im Ausmaß von rd. **86 m²** besteht aus 3 vom Vorraum begehbare Zimmer, Bad, getrenntes WC und Abstellraum.

Das gesamte Haus ist **geschmackvoll und hochwertigen mit Vinylböden, Fliesen und Türen** ausgestattet.

Vom Wohnzimmer und den zweiten Zimmer gelangen Sie komfortabel durch große Glastüren auf die Terrassen bzw. in den Garten.

Das **Ende 2024 fertiggestellte Haus** gliedert sich wie folgt:

- **Untergeschoss**

- Vorraum 4,79m²

- Kleinküche 3,00m2

- Dusche 1,75m²
- WC 2,28m²
- Zimmer 29,34m²
- Stiegenaufgang ins Obergeschoss
- Garage 60m²

- **Obergeschoss**
- Vorraum 8,16m²
- Badezimmer 7,32m²
- WC 1,50m²
- Abstellraum 1,81m²
- Zimmer (Schlafzimmer) 11,69m²
- Zimmer (Kinderzimmer) 20,23m²
- Wohn-/Esszimmer mit Installationen für offene Wohnküche 34,86m²
- Technikraum 4,85m² (unter der Stiege ins Dachgeschoss)

- Terrasse(n) 65,85m²

- **Dachgeschoss**

- Dachboden zum Ausbau vorbereitet 101,86m²

Das **ansprechende Haus** wird von zwei zum Teil nicht einsehbaren Ost/Süd- bzw. Süd/Westterrassen (ca. 25m² und ca. 41m²) und einem charmanten **Garten in Hanglage** umschlossen und durch einen ca. **35m² gepflasterten Vorplatz**, welcher **Stellplätze für 2-3 PKW** bietet, ergänzt. Im oberen Bereich des Gartens befindet sich ein/e **nostalgischer Geräteschuppen/Gartenhütte**.

Weitere Informationen zum Objekt:

- **Dachgeschoss**

- Das Dachgeschoss mit **freitragendem 5m hohem, massiven und geschaltem Dach** bietet eine **Wohnraumreserve** von **rund 100 m²** und hat ebenso wie die anderen Stockwerke **3-fach verglaste Internorm Fenster** und ist mit allen Anschlüssen für Strom, Wasser, Abwasser, Warmwasser, Heizung, TV und Photovoltaik für den weiteren Trockenausbau - ohne Auswirkungen auf das Obergeschoss - vorbereitet. Nach unten ist das Dachgeschoss vorschriftsmäßig 20 cm stark isoliert. Diese Dämmung des Bodens kann bei einem weiteren Ausbau des Dachgeschoßes für Wände und die obere Decke ohne Verlust verwendet werden

- **Technik allgemein**

- Das Haus wurde 2024 fertiggestellt und entspricht sowohl in Elektrotechnik, Kalt- und Warmwasser, Heizung und Klimatisierung - mit einer entsprechend abgestimmten

  Saunier Duval – Vaillant Wärmepumpe - dem **letzten Stand der Technik** und Vorschriften. Die auch bei Bedarf leicht kühlende Luft Wärmepumpe hat noch Garantie und danach weiteres Service von Vaillant.

- Die Warmwasserversorgung erfolgt von der Luftwärmepumpe über einen bei

Küche/Bad/Wohnzimmer zentral gelegenen **300 Liter Warmwasserspeicher**, der sehr kurze Leitungswege mit geringstem Wärme- & Wasserverlust bei den Entnahmestellen ermöglicht. Die Versorgung der Fußbodenheizung erfolgt über eine **500 Liter Pufferspeicher** im Technikraum, der zusätzlich auch Platz für übliche Gartengeräte beim Haus bietet.

- Die Steuerung der Wärmepumpe erfolgt über Innen- & Außenfühler bzw. ein im Wohnzimmer sehr gut und einfach zu bedienendes Display. Im Erdgeschoss besteht zusätzlich zur Fußbodenheizung die Möglichkeit über den Wandheizkörper Einfluss auf die Zimmertemperatur zu nehmen.

- Im Wohnzimmer ist die Installation eines (Holz/Pellets) Kamines ohne große bauliche Hindernisse und Beeinträchtigung der Gegebenheit möglich (Kostenvoranschlag vorhanden).

- Für einen **Dachgeschossausbau** liegen bereits **2 Entwürfe** vor.

- **Verwendete Materialien**

- **Wienerberger Klimablockziegel 25cm**, **16cm Neopor Dämmung** außen, **wasserfeste und atmungsaktive Silikat-Fassade**, Gips/Kalkputz innen, Fließestrich über der nach unten ca. 15cm stark gedämmten Fußbodenheizung, atmungsaktive Silikat-Farbe auch innen, Decken, Fundierung und im Boden liegende Mauern aus **Stahlbeton**.

Sichern Sie sich ein Stück Lebensqualität mit der Möglichkeit der einfachen und kostengünstigen Erweiterung. Siedlungsgrundstücke werden – wenn überhaupt - nur noch für Ortsansässige und deren Familien erschlossen.

Das **attraktive Haus** verfügt seit 2025 über eine **Benützungsbewilligung** und wird **von 2 nahezu uneinsehbaren Terrassen,** sowie einem **nahezu uneinsichtigen Garten umgeben.**

Weiters steht im oberen Teil des Gartens eine **geräumige Gartenhütte (Geräteschuppen)** zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses ansprechende Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <5.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <4.000m
Polizei <6.500m
Post <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <7.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap