Modernes Wohnen in idyllischer Lage – Ihr Zuhause zum Fertigstellen



Ansicht 5

Objektnummer: 2202/1233

Eine Immobilie von MeGa-Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	469.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Messner

MeGa-Immobilien
Schillerstraße 20
8200 Gleisdorf


Beispielbild (KI-generiert)


Beispielbild (KI-generiert)


Beispielbild (KI-generiert)


Beispielbild (KI-generie
MEGA
immo


MEGA
immo


Beispielbild (KI-generiert)
MEGA
immo



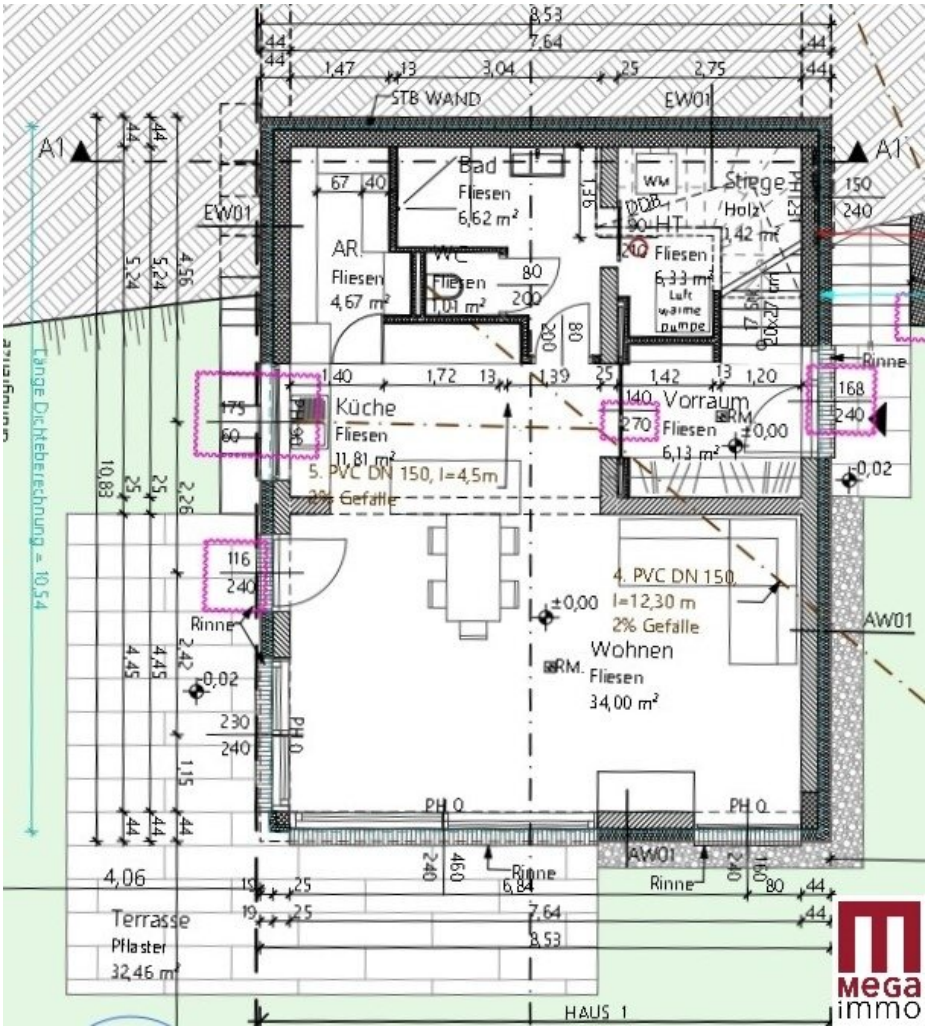

Beispielbild (KI-gener

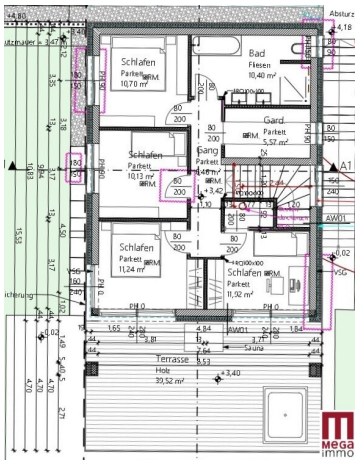


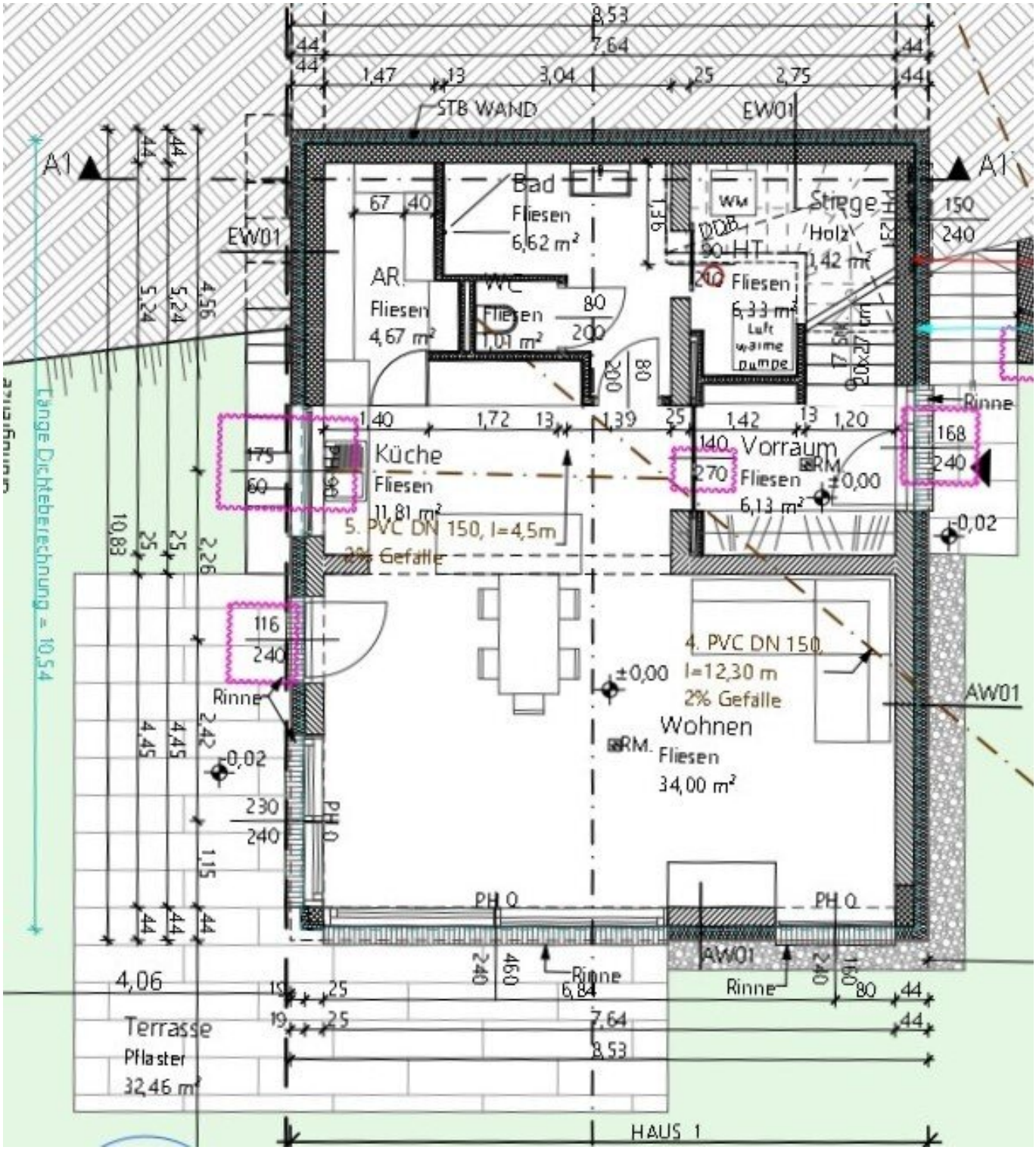


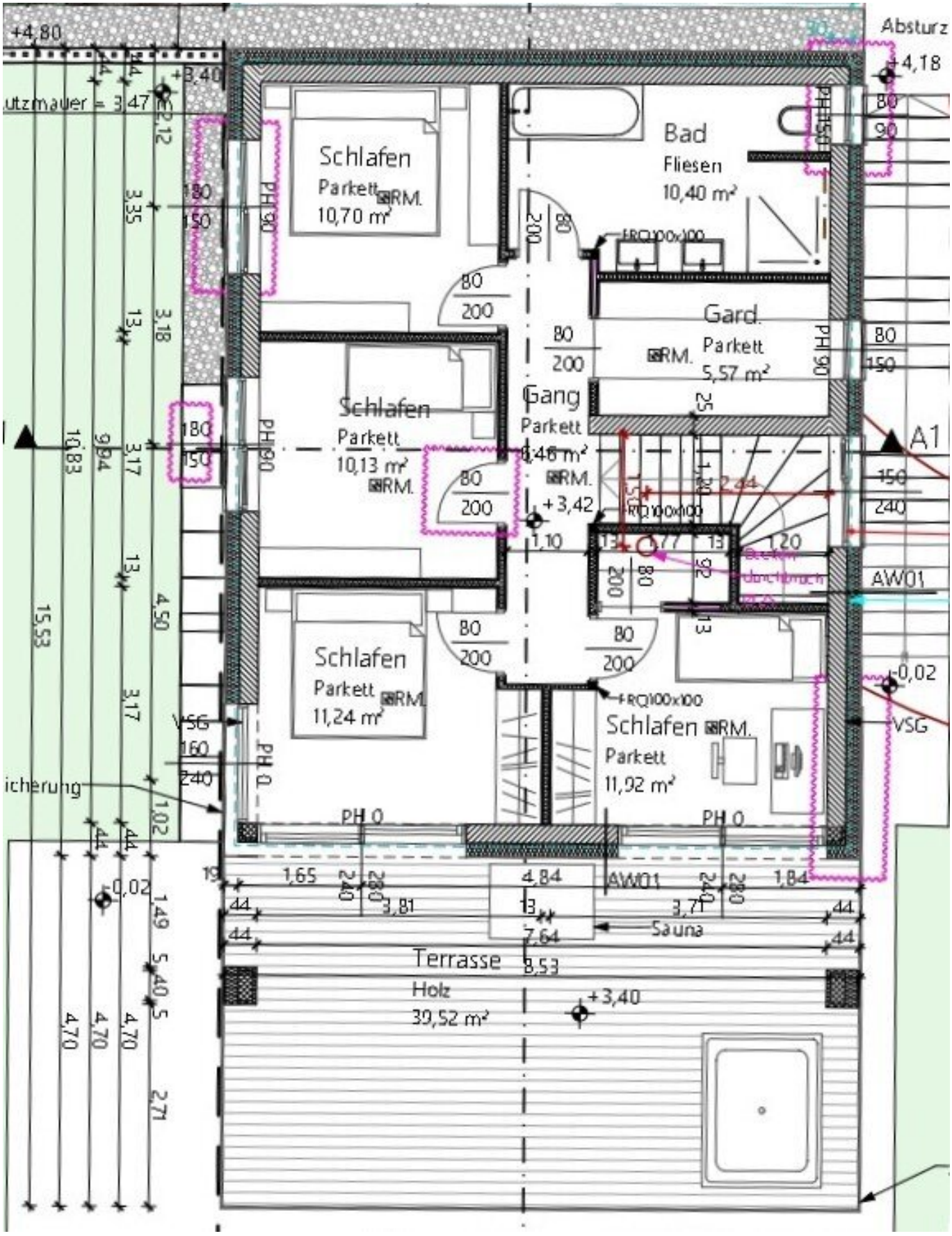

Beispielbild (KI-generiert)


Beispielbild (KI-generiert)


STB WAND
EW01
Bad
Fliesen
6,62 m²
WM
Stiege
Holz
11,42 m²
AR
Fliesen
4,67 m²
WC
Fliesen
1,01 m²
Fliesen
6,33 m²
Luft
wasser
Pumpe
Rinne
Küche
Fliesen
11,81 m²
5. PVC DN 150, I=4,5m
2% Gefalle
Vorraum
Fliesen
6,13 m²
±0,00
±0,02
4. PVC DN 150
I=12,30 m
2% Gefalle
Wohnen
Fliesen
34,00 m²
AW01
PH 0
Terrasse
Pflaster
32,46 m²
HAUS 1
Lange Dichtheberechnung = 10,54
mega
immo


Schlafen
Bad
Gard.
Schlafen
Schlafen
Schlafen
Terrasse
mega
immo


8,53
7,64
44
1,47
13
3,04
25
2,75
STB WAND
EW01
A1
Bad
Fliesen
6,62 m²
67
40
WM
DOB
90 HT
Stiege
Holz
1,42 m²
PH 231
150
240
AR
Fliesen
4,67 m²
WC
Fliesen
1,01 m²
80
200
Fliesen
6,33 m²
Luft
wärme
pumpe
Rinne
1,40
1,72
1,39
1,42
1,20
Küche
Fliesen
11,81 m²
PH 90
175
60
140
Vorraum
270
Fliesen
6,13 m²
RM
±0,00
168
240
0,02
5. PVC DN 150, l=4,5m
2% Gefälle
4. PVC DN 150,
l=12,30 m
2% Gefälle
Wohnen
RM.
Fliesen
34,00 m²
AW01
116
240
Rinne
PH 0
230
240
Terrasse
Pflaster
32,46 m²
4,06
6,84
460
Rinne
160
80
HAUS 1
Länge Dichteberechnung = 10,54


Schlafen
Parkett
10,70 m²
Bad
Fliesen
10,40 m²
Gard.
Parkett
5,57 m²
Schlafen
Parkett
10,13 m²
Gang
Parkett
6,46 m²
Schlafen
Parkett
11,24 m²
Schlafen
Parkett
11,92 m²
Terrasse
Holz
39,52 m²
Sauna
Absturz
+4,18
+4,80
+3,40
+3,42
+3,40
-0,02
A1
AW01
VSG
PH 90
PH 0
FRQ100x100
RM.

Objektbeschreibung

Dieses neu errichtete, zeitgemäße Haus begeistert durch seine hochwertige Bauweise, innovative energieeffiziente Technik und ein durchdachtes Wohnkonzept.

Gleichzeitig bietet die noch offene Fertigstellung die besondere Möglichkeit, Ihrem neuen Zuhause eine ganz persönliche Handschrift zu verleihen – perfekt für Familien oder Paare, die Ruhe, Qualität und Individualität schätzen.

In einer ruhigen, sonnigen Wohngegend eingebettet, erwartet Sie dieses besondere Zuhause inmitten einer ländlichen, grünen Umgebung.

Hier genießen Sie wohltuende Ruhe und entspannte Stunden auf der großzügigen Terrasse – der perfekte Ort, um die Sonne in vollen Zügen auszukosten.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind bequem und schnell erreichbar.

Ein ideales Zuhause für alle, die das Besondere suchen und die perfekte Balance zwischen Natur, Ruhe und Alltag schätzen.

Bauweise:

Ziegelmassivbauweise

Vorbereitung für Luft-Wärmepumpe

Vorbereitung für Solaranlage

Regenwasserspeicher (ca. 6.000 Liter) inkl. Bewässerungssystem

Ca. 136 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 2 Geschosse

EG:

Große, offene Wohnküche mit Ess- und Wohnbereich

Geräumiger Vorraum/Eingangsbereich

Bad

WC

Abstellraum

Technikraum

OG:

4 Zimmer, davon eines mit Schrankraum

Bad mit Dusche, Wanne und WC

Begehbarer Kleiderschrank (auch als Arbeitszimmer nutzbar)

Fenster & Beschattung:

Hochwertige Holz-Alu-Fenster (Eukalyptusholz)

3-fach Wärmeschutzverglasung

Elektrische Hella Außenbeschattung

Modernes Smart-Home-System (Beleuchtung, Heizung, Lüftung, Sicherheit)

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung,

Ergänzende Elektroheizung

Vorbereitung für Luft-Wärmepumpe, Solaranlage und E-Ladestation

Rohinstallation für Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Sanitär & Ausstattung:

Deckenhohe Verfliesung

Hochwertige Armaturen von Hansgrohe

Begehbarer Kleiderschrank (auch als Arbeitszimmer nutzbar)

Bodenbeläge: Großformatige Fliesen im Erdgeschoss, hochwertiges Eichenholz im Obergeschoss

Gartenterrasse und Vorplatz: mit Schotter befestigt

Außenbereich & Extras:

Vorbereitung für Sauna und Whirlpool auf der Terrasse

Noch vom neuen Eigentümer fertigzustellen:

Fliesen- und Malerarbeiten

Innentüren

Glasgeländer und Bodenbelag obere Terrasse

Inbetriebnahme der Wärmepumpe und der Lüftungsanlage

Wärmerückgewinnungssystem: die Rohrleitungen sind im Haus verlegt - Fertigstellung auf eigene Kosten

Endgestaltung von Terrasse, Garten und Fassade

Erfüllen Sie sich den Traum vom modernen Wohnen im Grünen – in einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt

und nutzen Sie die seltene Gelegenheit, Ihr neues Zuhause noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten.

Für weitere Informationen und einen gemeinsamen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage gerne zur Verfügung.

Die dargestellten Bilder enthalten teilweise KI-generierte Visualisierungen bzw. virtuelle Möblierungen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Sie entsprechen nicht in allen Details dem tatsächlichen Ist-Zustand der Immobilie. Maßgeblich sind ausschließlich die realen Gegebenheiten vor Ort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap