Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung, innovativer Haustechnik und ca. 136 m² Wohnfläche



Küche u. Wohnbereich

Objektnummer: 2202/1234

Eine Immobilie von MeGa-Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	594.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Messner

MeGa-Immobilien
Schillerstraße 20
8200 Gleisdorf

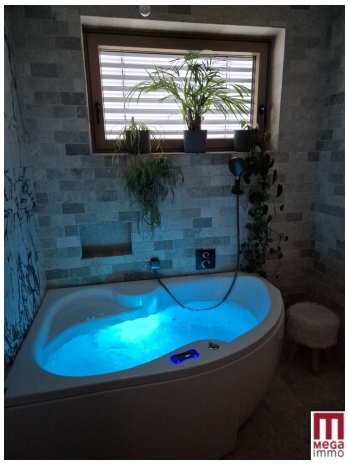



















Beispielbild (KI-generi
mega
immo

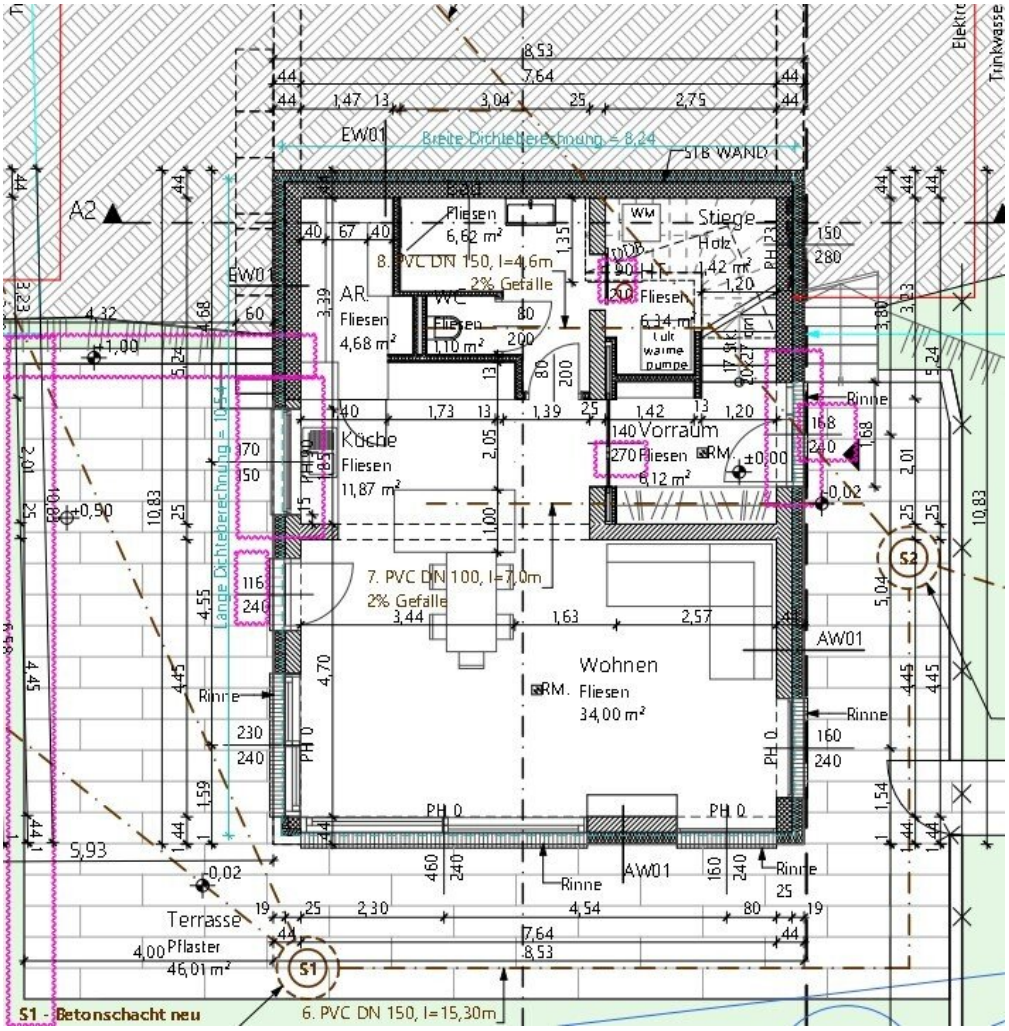

mega
immo

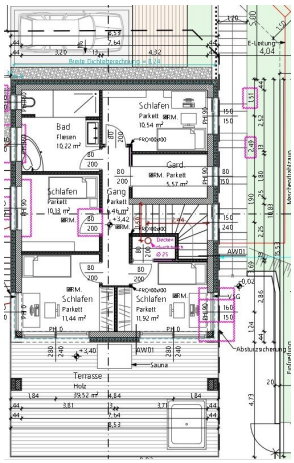

mega
immo

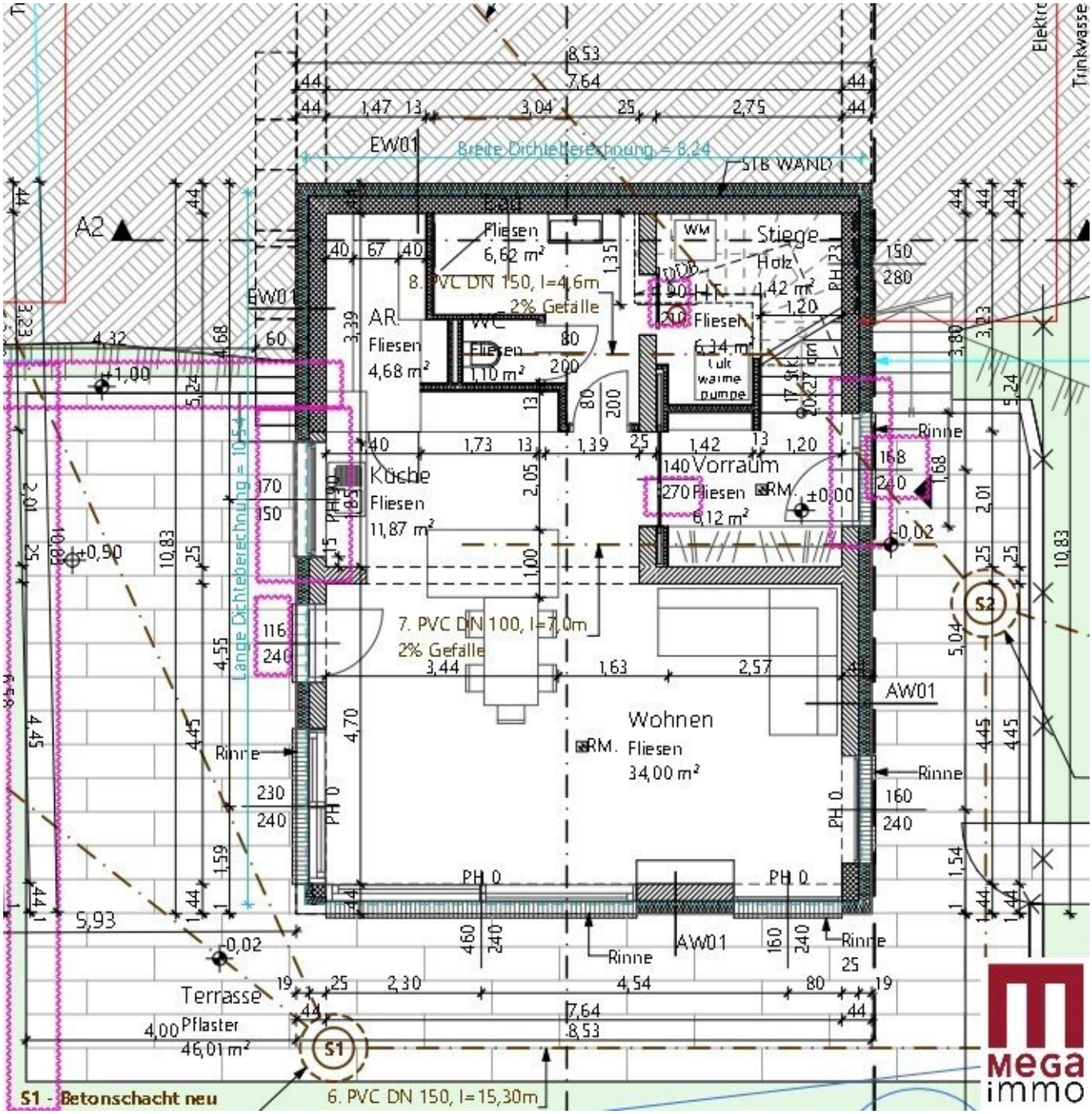

Beisp
mega
immo

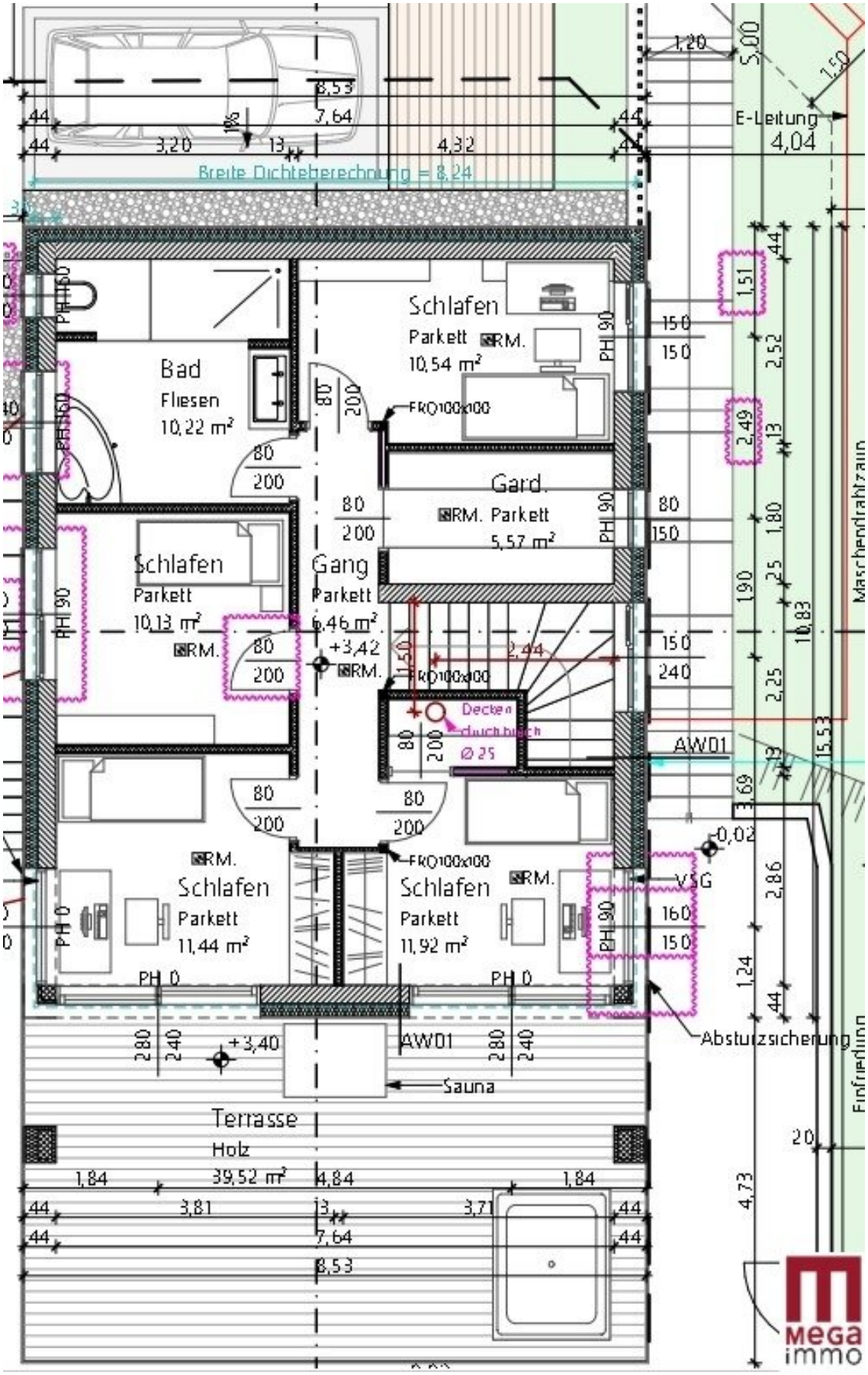

Beispielbild (KI-generiert)
mega
immo


mega
immo


Breite Dichtebereichung = 8,24
EW01
STB WAND
Fliesen 6,62 m²
8. PVC DN 150, I=4,6m 2% Gefälle
Stiege
Holz 1,42 m²
Fliesen 6,34 m²
für wärme pumpe
AR
Fliesen 4,68 m²
Fliesen 1,10 m²
Küche
Fliesen 11,87 m²
Vorraum
Fliesen 6,12 m²
±0,00
±0,90
Länge Dichtebereichung = 10,54
7. PVC DN 100, I=7,0m 2% Gefälle
Wohnen
Fliesen 34,00 m²
AW01
Rinne
PH 0
S2
S1
Terrasse
Pflaster 46,01 m²
S1 - Betonschacht neu
6. PVC DN 150, I=15,30m




Elektro
Trinkwasse
8,53
7,64
44
1,47
13
3,04
25
2,75
EW01
Breite Dichtebereichnung = 8,24
STB WAND
A2
Flur
Fliesen
6,62 m²
WM
Stiege
Holz
1,42 m²
PH 33
150
280
8. PVC DN 150, I=4,6m
2% Gefälle
AR.
Fliesen
4,68 m²
WC
Fliesen
1,10 m²
Fliesen
6,34 m²
Luft
wärme
pumpe
Rinne
Küche
Fliesen
11,87 m²
Vorraum
Fliesen
6,12 m²
RM.
±0,00
±0,90
7. PVC DN 100, I=7,0m
2% Gefälle
Wohnen
RM. Fliesen
34,00 m²
AW01
Rinne
PH 0
Terrasse
Pflaster
46,01 m²
S1
S2
6. PVC DN 150, I=15,30m
S1 - Betonschacht neu
Mega
immo


Breite Dichteberechnung = 8,24
Bad
Fliesen
10,22 m²
Schlafen
Parkett
10,13 m²
Gang
Parkett
6,46 m²
Schlafen
Parkett
10,54 m²
Gard.
Parkett
5,57 m²
Schlafen
Parkett
11,44 m²
Schlafen
Parkett
11,92 m²
Terrasse
Holz
39,52 m²
Sauna
E-Leitung
Absturzsicherung
Maschendrahtzaun
Einfriedung
AW01
VSG
FRO100x100
Decken durchbruch Ø 25
mega immo

Objektbeschreibung

Wohnen mit Qualität, Komfort und Weitblick

Dieses neu errichtete Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Bauausführung und innovative Haustechnik zu einem stimmigen Wohnkonzept. Durchdachte Grundrisse, eine gehobene Ausstattung und ein energieeffizientes Heiz- und Kühlsystem schaffen beste Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen.

Ob für Familien oder Paare – diese Immobilie bietet ein stilvolles Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und ein naturnahes Wohnumfeld legen.

Es wurden zwei Häuser zeitgleich errichtet. Sie haben die Wahl zwischen diesem bereits fertiggestellten Haus und einem zweiten Objekt im Edelrohbau, das Ihnen die Möglichkeit bietet, den Innenausbau nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Hier gelangen Sie zum zweiten Haus im Edelrohbau:

https://share.google/YamVEKEaiJsfBw5oD

Bauweise, Wohnfläche und Raumaufteilung

Bauweise: Ziegelmassivbauweise

Wohnfläche: ca. 136 m²

Geschosse: 2

Erdgeschoss

- Großzügige, offen gestaltete Wohnküche mit integriertem Ess- und Wohnbereich
- Geräumiger Eingangsbereich mit Vorraum
- Badezimmer mit Dampfdusche
- Separates WC

- Praktischer Abstellraum
- Technikraum

Obergeschoss

- Vier Zimmer, eines davon mit Schrankraum
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Zusätzlicher begehbarer Kleiderschrank, alternativ als Arbeitsbereich nutzbar

Die durchdachte Raumaufteilung verbindet großzügiges Wohnen im Erdgeschoss mit vielseitig nutzbaren Rückzugsräumen im Obergeschoss.

Hochwertige Materialien und stilvolle Details

Bei der Innenausstattung wurde auf eine harmonische Kombination ausgewählter Materialien und moderner Gestaltung geachtet.

- Hochwertige CPL-Innentüren
- Innentreppe mit edlem Travertinbelag
- Großformatige Fliesen im Erdgeschoss
- Hochwertiger Eichenholzboden im Obergeschoss
- Hochwertige Holz-Aluminium-Fenster mit Eukalyptusholz
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung

- Elektrische Außenjalousien von Hella

Die Materialauswahl verleiht den Wohnräumen eine zeitlose Eleganz und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Hauses.

Exklusive Badausstattung und moderner Wohnkomfort

Besonderes Augenmerk wurde auf die Gestaltung der beiden Badezimmer gelegt. Hochwertige Materialien und komfortorientierte Ausstattung schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Badezimmer im Erdgeschoss

- Großzügige Dusche mit Dampffunktion
- Dekorative Mosaikfliesen
- Integrierter, beheizter Sitz
- Natursteinwaschbecken

Badezimmer im Obergeschoss

- Große Dusche
- Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- WC
- Hochwertige italienische Großformatfliesen und Travertin
- Natursteinwaschbecken aus Marmor bzw. Onyx

Abgerundet wird die Ausstattung durch hochwertige Armaturen von Hansgrohe und einen Warmwasserspeicher mit ca. 300 Litern Fassungsvermögen.

Energieeffiziente Haustechnik und Smart Home

Das Haus verfügt über eine moderne technische Ausstattung, die auf Komfort und einen effizienten Energieeinsatz ausgelegt ist.

- Luft-Wasser-Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen
- Fußbodenheizung mit individueller Einzelraumregelung und Raumthermostaten
- Zusätzliche Elektroheizung
- Modernes Smart-Home-System
- Rohinstallation für eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Wasseraufbereitung zur Reduzierung von Kalkablagerungen mittels Aquabion

Die Kombination aus moderner Wärmepumpentechnik und individuell regelbarer Fußbodenheizung ermöglicht eine bedarfsgerechte Temperierung der einzelnen Räume.

Außenbereich und praktische Extras

Auch der Außenbereich bietet attraktive Gestaltungsmöglichkeiten und praktische Zusatzfunktionen.

- Großzügige Gartenterrasse und befestigter Vorplatz mit Schotter
- Pflegeleicht angelegter Garten mit Sträucherumzäunung

- Zwei PKW-Stellplätze
- Vorbereitete Wasser- und Stromanschlüsse für Sauna und Whirlpool auf der Terrasse
- Vorbereiteter Wasseranschluss für eine Outdoor-Küche
- Zwei Außenwasserhähne
- Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung über einen ca. 6.000 Liter großen Regenwassertank, der gemeinsam mit dem Nachbarhaus genutzt wird
- Vorbereitete Hauselektrik für eine E-Ladestation und eine Solaranlage

Damit bietet der Außenbereich sowohl Raum für individuelle Gestaltung als auch interessante Möglichkeiten zur Ergänzung des Wohnkomforts.

Ihr neues Zuhause im Grünen

Dieses moderne Einfamilienhaus überzeugt durch seine massive Bauweise, die hochwertige Ausstattung, die zeitgemäße Haustechnik und die ruhige, sonnige Wohnlage. Die gelungene Verbindung aus Komfort, Funktionalität und naturnahem Wohnen schafft ein Zuhause mit besonderer Lebensqualität.

Entdecken Sie eine Immobilie, die moderne Wohnansprüche mit Ruhe, Qualität und individuellem Gestaltungsspielraum verbindet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre schriftliche Anfrage.

Hinweis zu den Bildern: Die dargestellten Bilder enthalten teilweise KI-generierte Visualisierungen bzw. virtuelle Möblierungen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Sie können in einzelnen Details vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <6.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <6.000m
Geldautomat <6.000m
Polizei <6.000m
Post <6.000m

Verkehr
Bus <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap