

## DB IMMOBILIEN | Ruhe und Exklusivität gesucht?



Rückansicht

**Objektnummer: 433**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3702 Oberrußbach                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 178,33 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 275,22 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>WC:</b>                           | 4                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 2.114,00 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Keller:</b>                       | 96,89 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,43 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,77                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.299.000,00 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 150,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien





















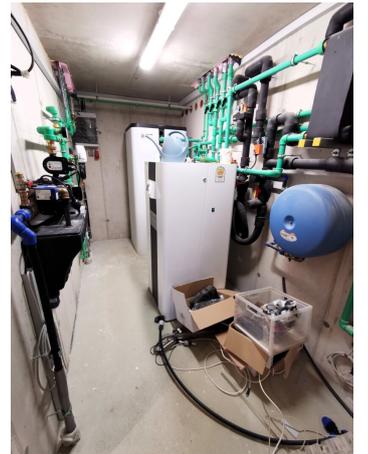








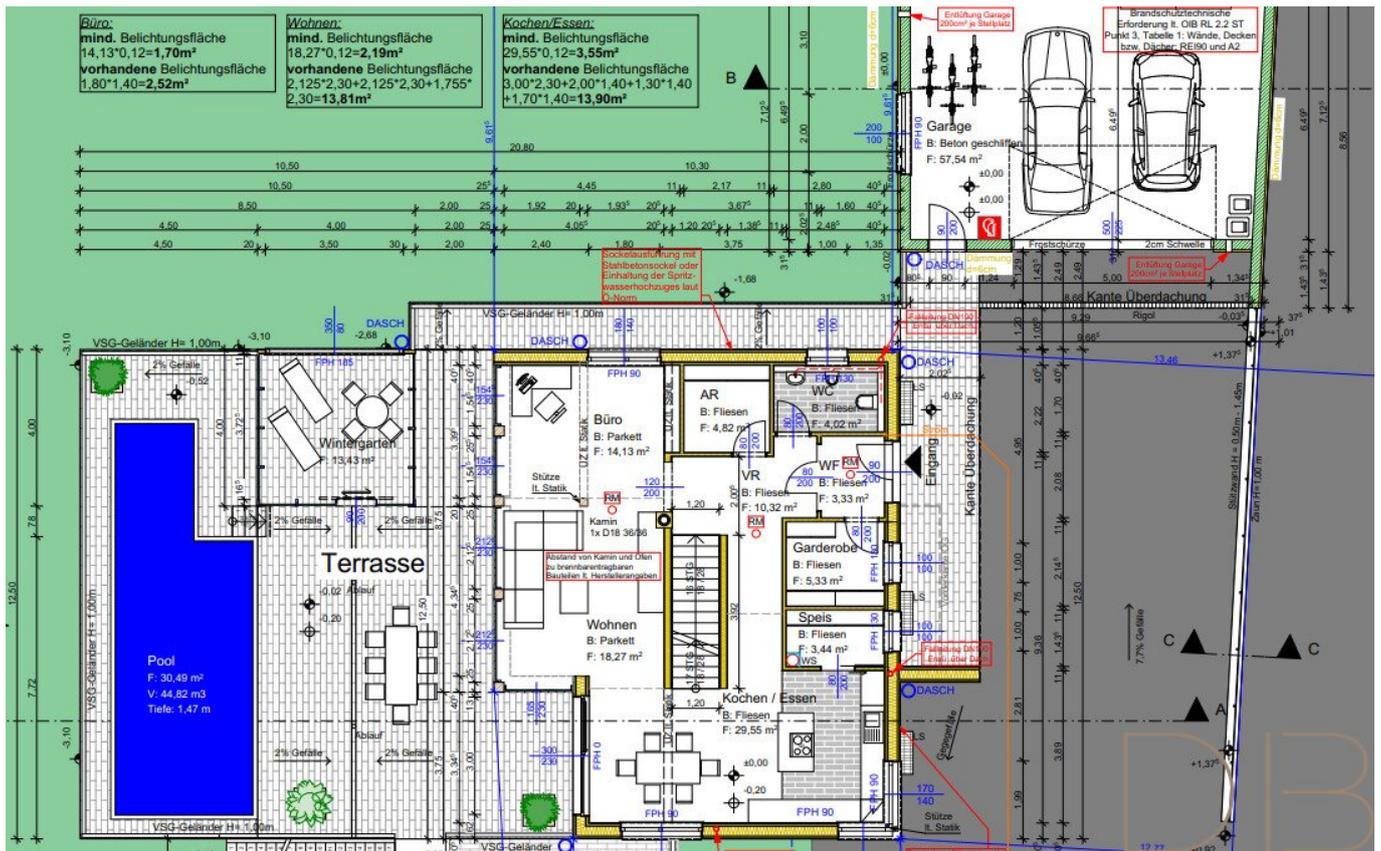
DB

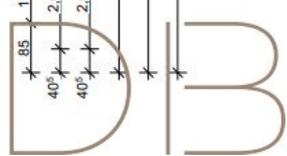
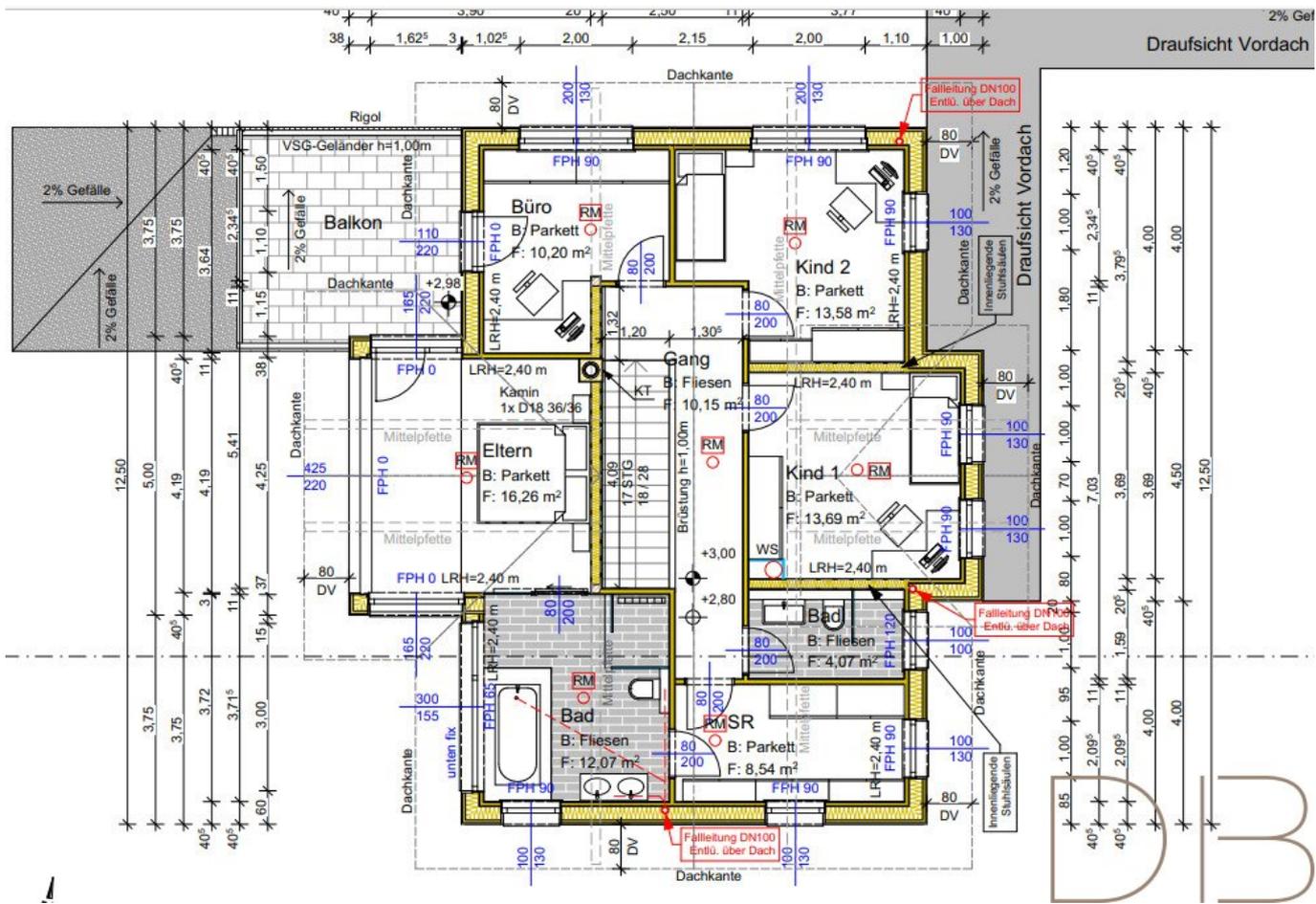


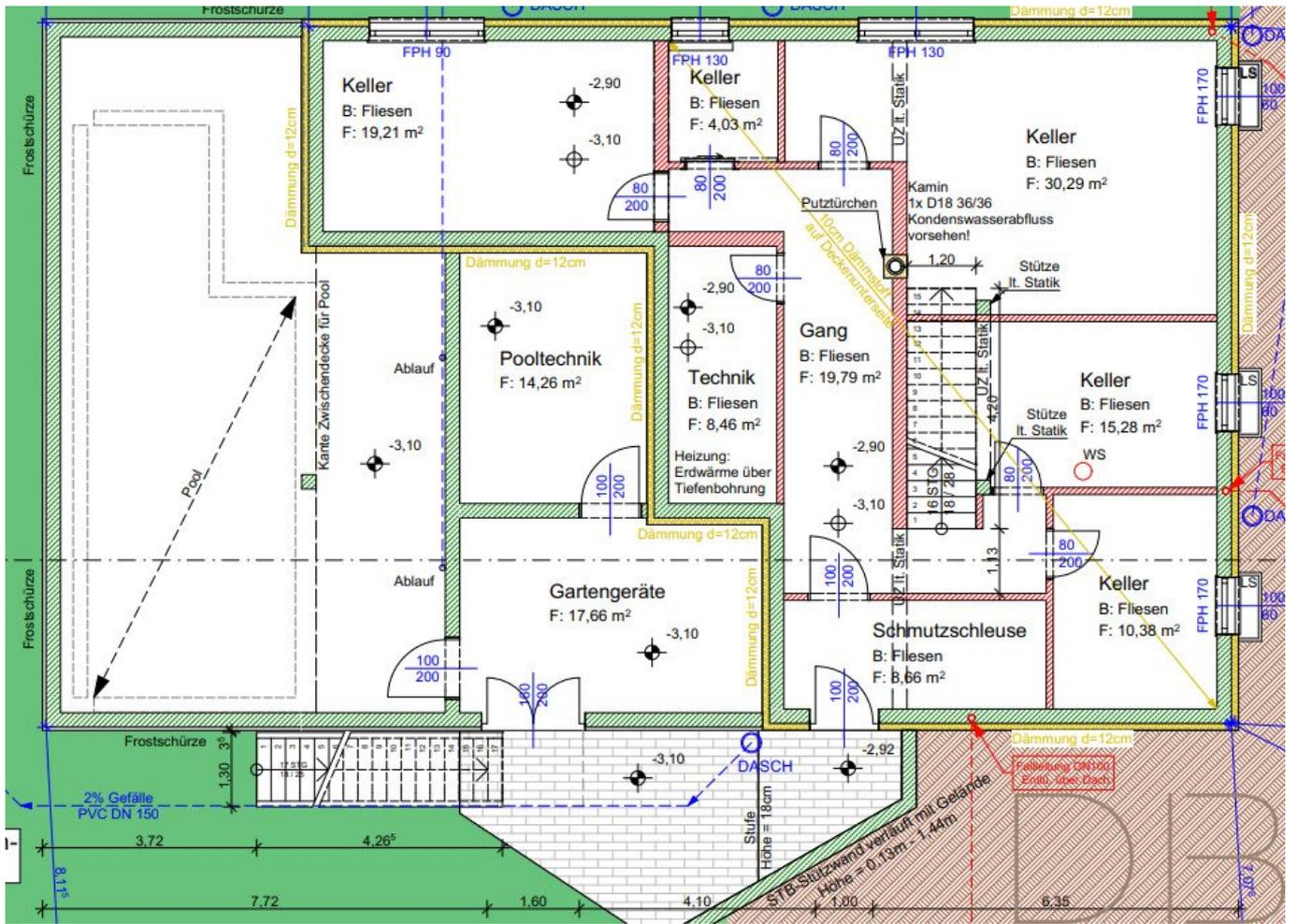
**Büro:**  
 mind. Belichtungsfläche  
 14,13\*0,12=1,70m<sup>2</sup>  
 vorhandene Belichtungsfläche  
 1,80\*1,40=2,52m<sup>2</sup>

**Wohnen:**  
 mind. Belichtungsfläche  
 18,27\*0,12=2,19m<sup>2</sup>  
 vorhandene Belichtungsfläche  
 2,125\*2,30+2,125\*2,30+1,755\*  
 2,30=13,81m<sup>2</sup>

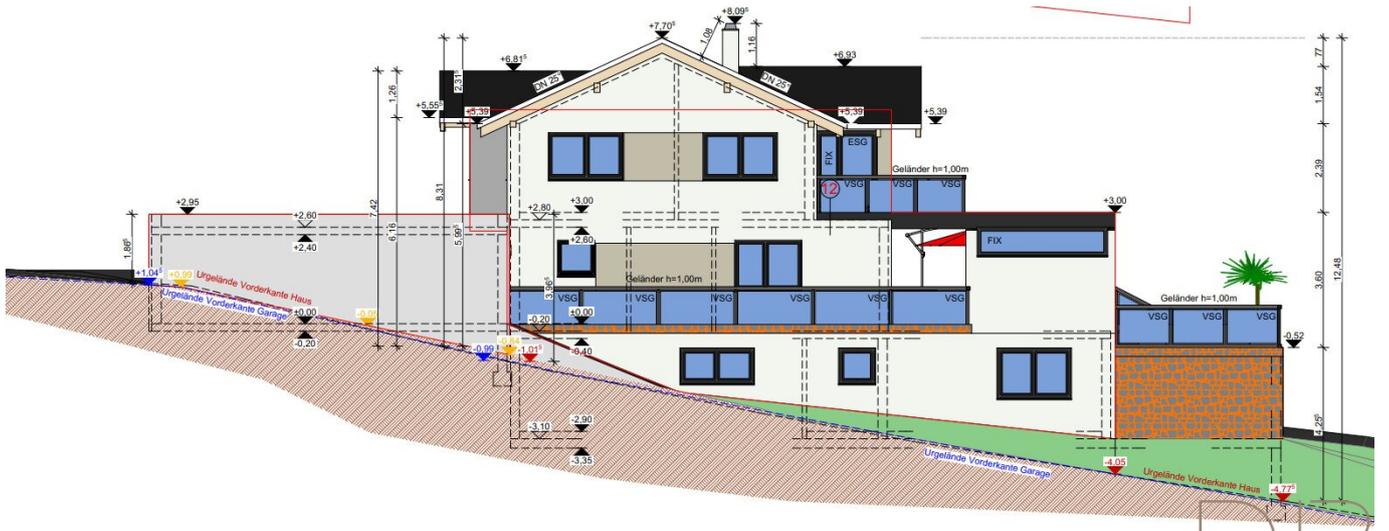
**Kochen/Essen:**  
 mind. Belichtungsfläche  
 29,55\*0,12=3,55m<sup>2</sup>  
 vorhandene Belichtungsfläche  
 3,00\*2,30+2,00\*1,40+1,30\*1,40  
 +1,70\*1,40=13,90m<sup>2</sup>











NORDANSICHT



# Objektbeschreibung

## Exklusives Niedrigenergiehaus im Weinviertel mit traumhafter Aussicht und modernster Ausstattung

Willkommen in Oberrußbach im idyllischen Weinviertel! Diese außergewöhnliche Immobilie bietet nicht nur eine malerische Lage mit atemberaubender Aussicht, sondern auch eine hochwertige Bauweise und modernste Technik.

### Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** 2.705 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 178,33 m<sup>2</sup>
- **Wohnkellerfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>
- **Garage:** ca 66 m<sup>2</sup>, inkl. Starkstromanschluss für Elektroautos

### Räume:

- 5-6 Zimmer
- 3 Bäder
- 4 Toiletten
- Abstellraum
- Garderobe EG
- begehbare Garderobe OG

- 2 separate Hauszugänge
- Wohnkeller

### **Highlights der Ausstattung:**

- **Smart Home System:**

- BUS-System (KNX)
- Steuerung über Apple Home, Alexa oder Google Assistent
- Fernzugriff und Blackout-Funktion über Wechselrichter
- Alarmanlage mit Magnetkontakten an Fenstern
- Hausserver und LAN-Buchsen in jedem Zimmer

- **Beleuchtung und Beschattung:**

- Dimmbare Beleuchtung plus indirekte LED Leiste
- Automatische Beschattung (Raffstores) mit Sonnenstandsensor, Wind- und Regenwächter

- **Energieeffizienz:**

- Geheizt und gekühlt über Erdwärme
- Photovoltaik-Anlage (13,02 kW) mit Fronius Wechselrichter

- **Küche:**

- Modernste Küchengeräte, u.a. Kompaktbackofen mit Dampfgarer, zweiter Backofen mit Mikrowelle
- Induktionsherd mit Industrieabzug (außenliegender Motor – flüsterleise)
- Speis

- **Kamin:**

- Großzügiger Panoramakamin für gemütliche Abende

## **Außenbereich:**

- **Terrasse:**

- 84,23 m<sup>2</sup> groß (inkl Wintergarten und Pool: 114,72 m<sup>2</sup>)
- 13,43 m<sup>2</sup> großer Wintergarten
- Infinity-Edelstahlpool mit Gegenstromanlage, Massagefunktion, Liegefläche, Farbwechselbeleuchtung und Vorbereitung für automatisches Dosiersystem/Heizung

- **Balkon im OG**

- **Garten:**

- Strom- und Wasseranschlüsse im gesamten Gartenbereich
- 10.000-Liter-Zisterne für Garten- und Gebrauchswasser
- ebenfalls LAN Kabel verlegt, somit Internet im ganzen Garten

## **Sonstiges:**

- Großzügige Garage mit Platz für mehrere Fahrzeuge und E-Ladestation

## **Fazit:**

Dieses exklusive Niedrigenergiehaus vereint Komfort, Nachhaltigkeit und moderne Technik in perfekter Harmonie. Genießen Sie Luxus und Lebensqualität in einer der schönsten Regionen des Weinviertels!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

**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://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Krankenhaus <10.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <5.000m

Polizei <5.000m

## **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap