Ein Zuhause mit Weitblick – energieeffizient, ruhig gelegen und naturnah

Objektnummer: 7882/12480

Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Wohnfläche:	94,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 135,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	390.000,00 €

Provisionsangabe:

14.040,00 € inkl. 20% USt.

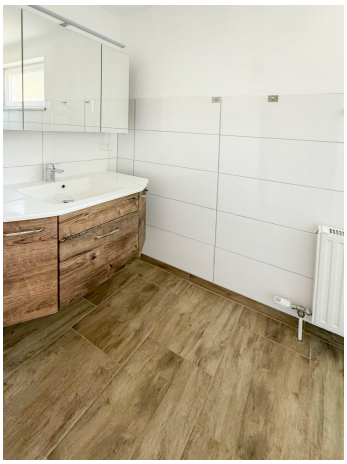
Ihr Ansprechpartner

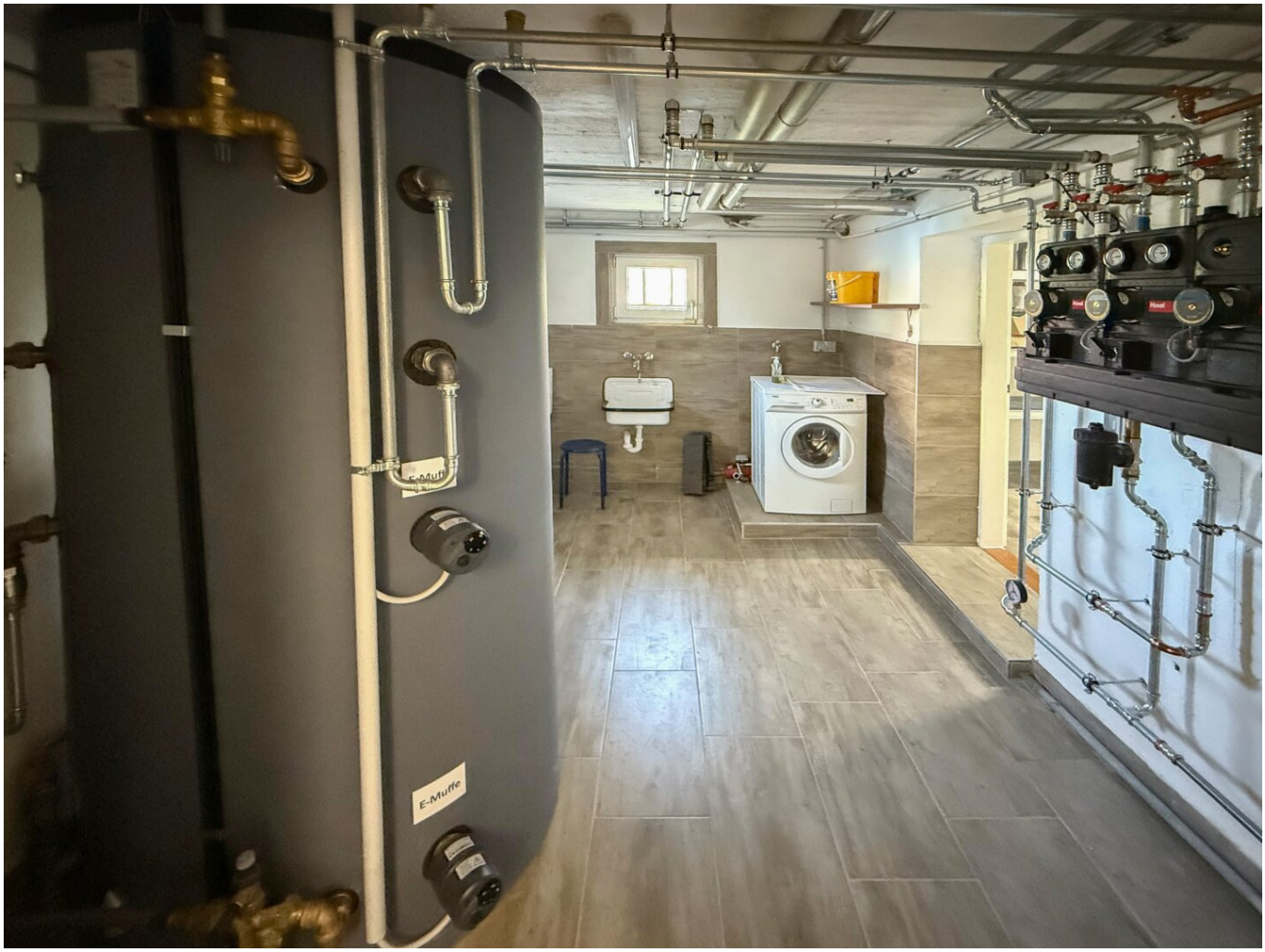
Brigitte KIRCHMAYER

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.
Hauptplatz 10-11
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764
H + 43 676 435 45 97

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




E-Muffe

ZIMMER
12.42 m²
SCHLAFBODEN
KÜCHE
11.33 m²
STEINBODEN
ZIMMER
16.15 m²
SCHLAFBODEN
FLUR
9.04 m²
STEINBODEN
BAD
3.00 m²
TERRAZZO
WINDFANG
5.34 m²
TERRAZZO
W.C. 1.28 m²
TERRAZZO
ERDGESCH.

KELLERGESCH.

ZIMMER
KABINETT
DACHGESCH.

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Weitblick – energieeffizient, ruhig gelegen und naturnah

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Haus, das nicht nur mit seiner idyllischen, ruhigen Waldrandlage begeistert, sondern auch durch die zukunftsweisende Planung seines Eigentümers in puncto Energieeffizienz überzeugt. Hier wurde mitgedacht – für heute und morgen.

Dieses ältere, top sanierte Einfamilienhaus kombiniert behaglichen Wohnkomfort mit modernster Technik und bietet auf allen Ebenen Raum zur Entfaltung. Der naturnahe Garten, die hochwertigen Heizsysteme sowie die unmittelbare Nähe zum Wald machen dieses Objekt zu einem echten Wohlfühlort für Familien, Naturliebhaber oder Ruhesuchende.

Energie trifft Effizienz – ein innovatives Heizkonzept

Das Haus verfügt über ein außergewöhnliches, dreifach abgestimmtes Heizsystem, das maximale Flexibilität ermöglicht:

- **Gastherme** als Backup für die PV – Anlage und für einige Heizkörper in Nebenräumen
- **Fußbodenheizung** im Obergeschoss und im Wohnbereich des Erdgeschosses – betrieben über eine moderne **Photovoltaikanlage** mit **10 kWh-Speicher**
- **Gemütlicher Holzofen,** der in die Zentralheizung integriert ist

Alle Systeme sind intelligent miteinander verbunden und können so gesteuert werden, dass stets die wirtschaftlichste Heizvariante zum Einsatz kommt – ein echter Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Helle Eingangsdiele mit Blick in den Garten
- Zentraler Vorraum mit Zugang zu allen Räumen im EG und Aufgang ins OG
- Gäste-/Arbeitszimmer

- Tageslicht-Duschbad mit hochwertigem Badezimmerverbau
- Separates WC mit Fenster
- Offener Wohn-/Essbereich mit moderner Küche samt Kochinsel und Ausblick in die Ferne

Obergeschoss:

- Zwei gemütliche Schlafzimmer mit Fußbodenheizung

Kellergeschoss komplett gefliest:

- Innen- und Außenzugang
- Technikraum mit Waschküche
- Zwei Lagerräume
- Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Außenbereich – Natur trifft Funktionalität

- Gepflasterte, südseitige Terrasse mit traumhaftem Blick zum angrenzenden Wald
- Überdachte Terrasse – ideal für entspannte Stunden bei jedem Wetter
- Separate Werkstatt mit eigenem Lagerraum für Gartenwerkzeuge und Möbel
- Komplett eingezäunter Garten mit Wiese und Obstbäumen
- Direkter Zugang zum Wald – ideal für Spaziergänge

Sicherheit & Komfort

- Moderne **Alarmanlage** sorgt für zusätzliche Sicherheit
- gepflegter Zustand – einziehen und wohlfühlen

Fazit

Dieses Einfamilienhaus ist ein echter Geheimtipp für alle, die Wert auf eine ruhige, naturnahe Lage legen und zugleich nicht auf modernen Komfort und energieeffiziente Technik verzichten möchten. Ob als Familienwohnsitz oder als Rückzugsort vom städtischen Alltag – hier finden Sie Lebensqualität auf hohem Niveau.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap