

# **Moosbrunn – Ihr neues Zuhause zwischen Naturidylle und Wien-Nähe**



**Objektnummer: 2082/39**

**Eine Immobilie von Neukam-IMMOFIN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Moosbrunn
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,29 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	8,58 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,77
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Stromkosten inkl. Heizkosten ca. 180,--

### Provisionsangabe:

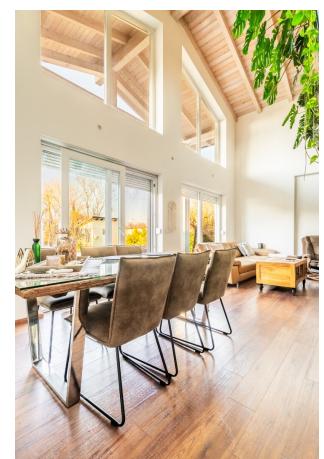
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

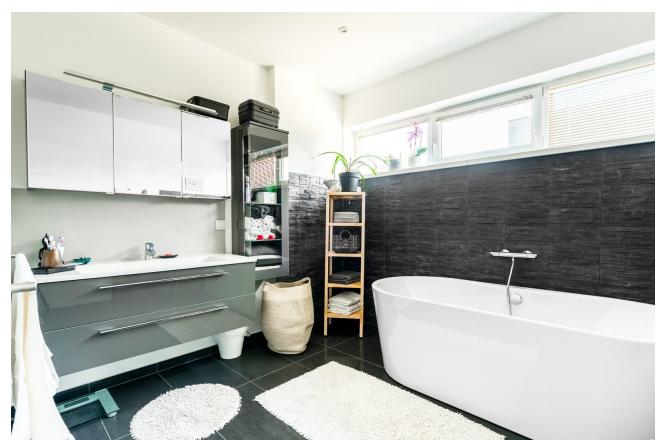
## Ihr Ansprechpartner

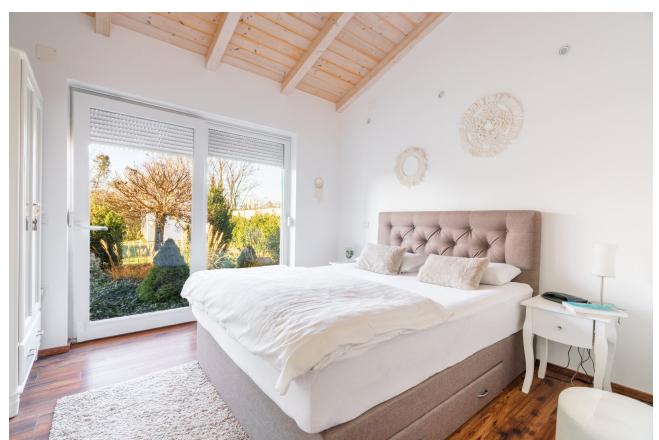
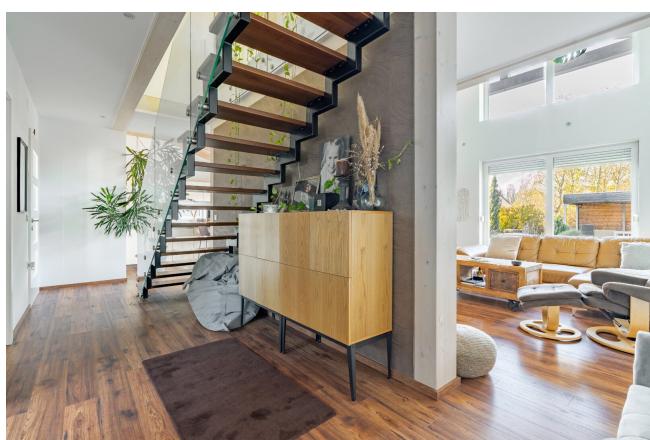


**Wolfgang Neukam**





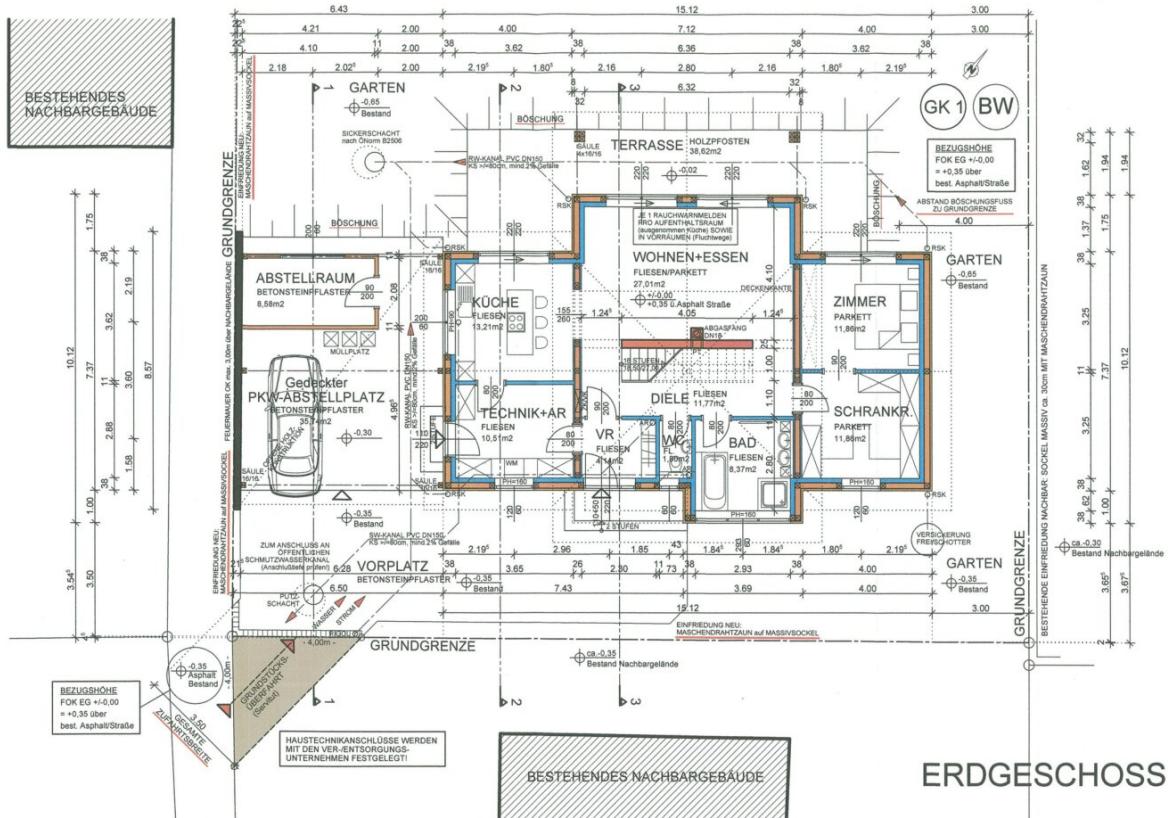


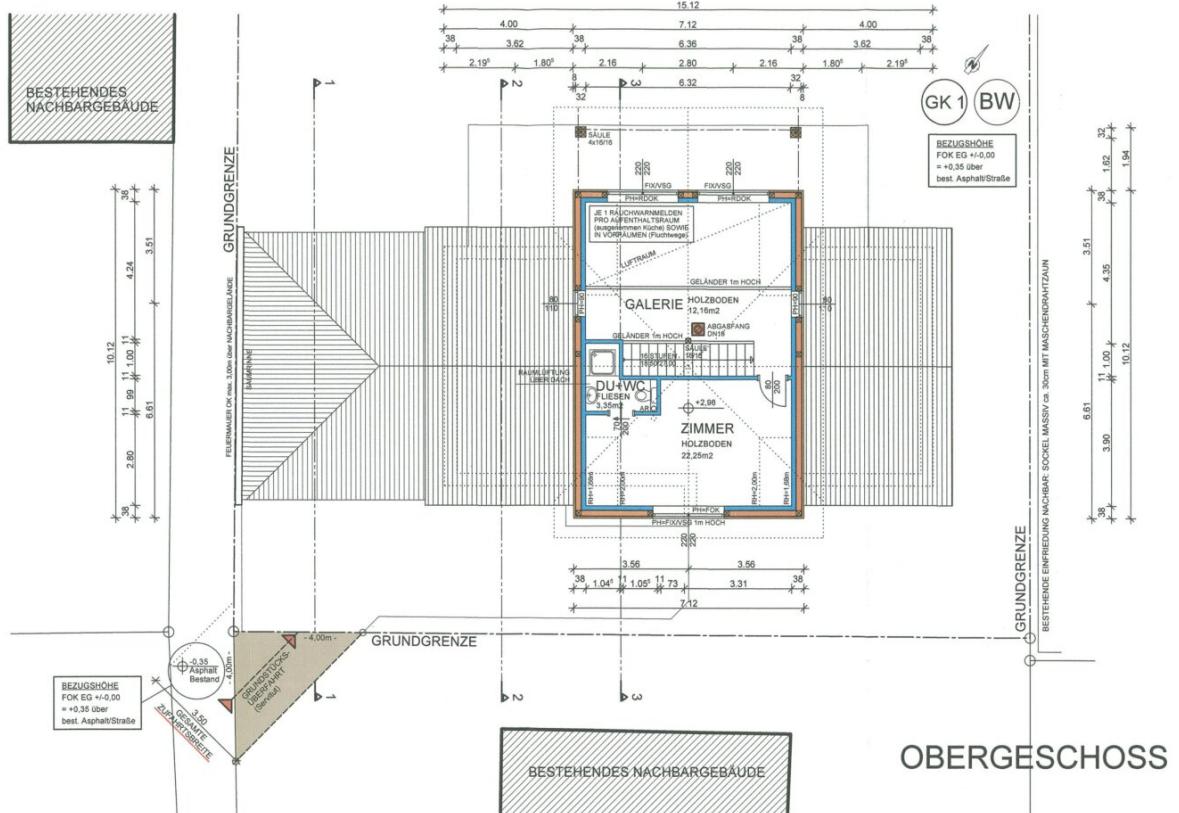


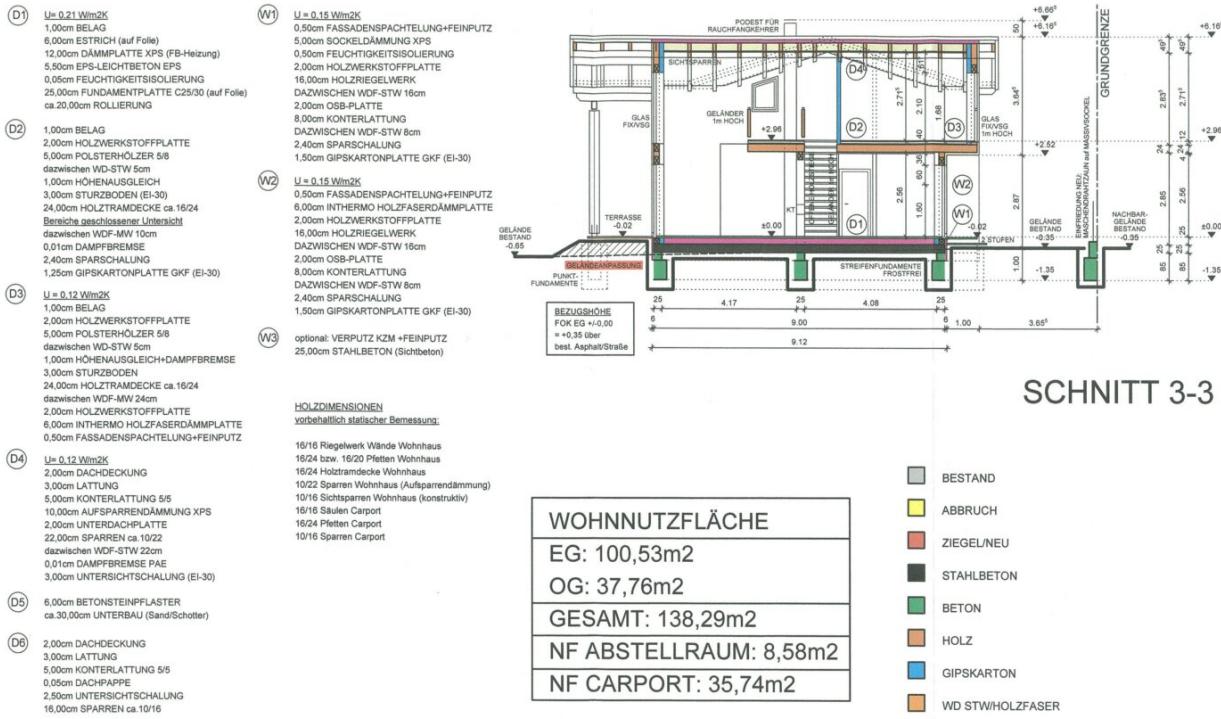


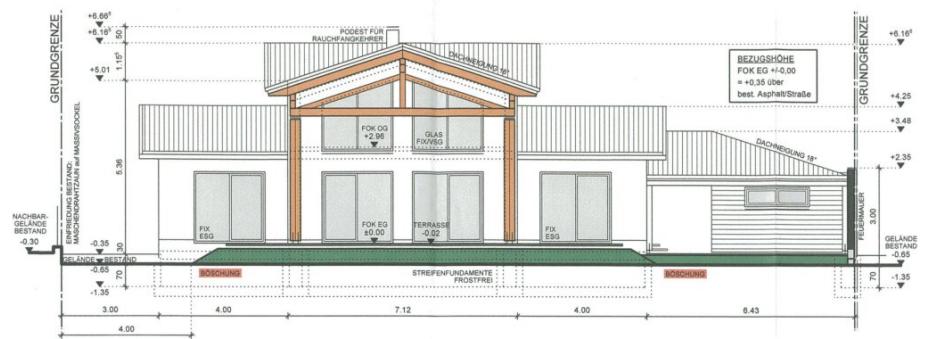




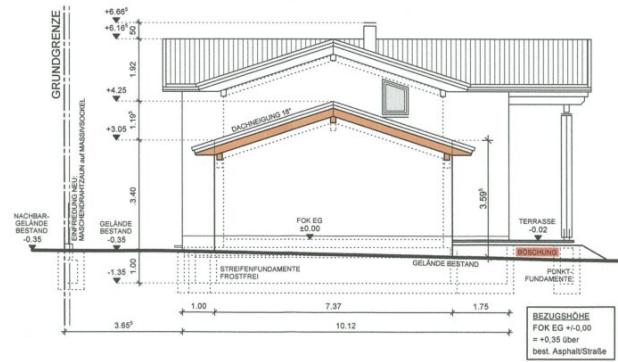




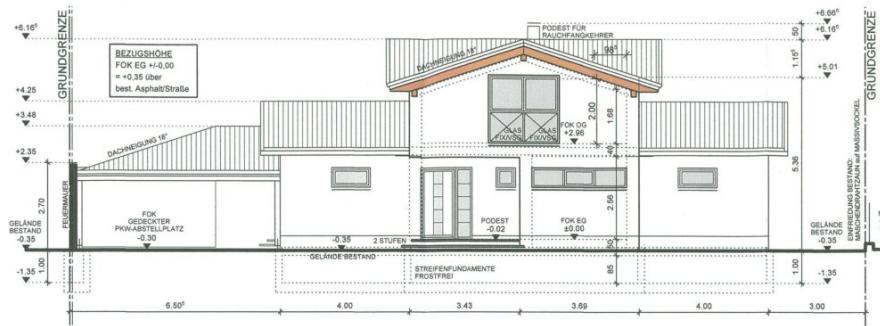




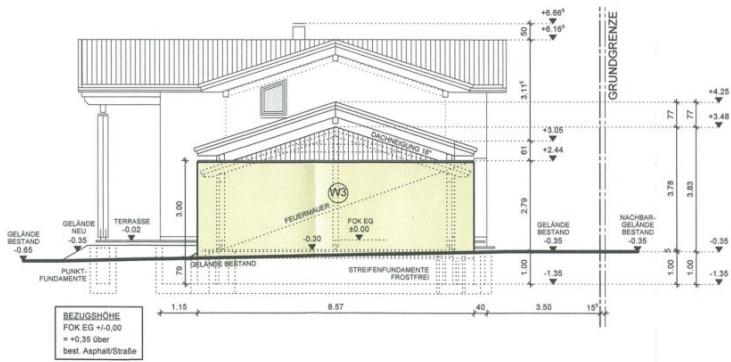
ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST



ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST

# Objektbeschreibung

## Traumhaftes Einfamilienhaus mit Carport, Pool & Galerie

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint modernes Wohngefühl mit gemütlichem Landhauscharme – und das nur **15 Minuten von Wien / SCS entfernt**.

Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume sowie ein großzügiges, perfekt nutzbares Grundstück.

### Highlights der Immobilie

- **Carport für 2 KFZ** sowie **weitere Außenstellplätze u. E-KFZ-Ladebox**
- **PV-Anlage**
- **Holzdachstuhl sichtbar**, was ein warmes, natürliches Wohngefühl schafft
- Großzügige **Galerie** mit offenem Blick in den Wohnbereich
- **Offener Wohnbereich** mit direktem Zugang zum Garten
- **beheizbarer Pool** (+Pooltechnikhaus), und gemütliche **Gartenlaube** für entspannte Stunden im Freien
- eigener **Brunnen**
- Ruhige Lage bei gleichzeitig **schneller Erreichbarkeit der Wiener Südosttangente, SCS & Wien**

### Wohnbereiche

Der zentrale Wohnbereich präsentiert sich **offen gestaltet**, mit hohen Räumen und sichtbarem Holzdachstuhl. Durch die Galerie entsteht ein beeindruckendes Raumgefühl, das Licht und Offenheit perfekt kombiniert. Die bodentiefen Fenster sorgen für helle Räume und direkten Gartenzugang.

## Außenbereich

Das Grundstück bietet zahlreiche Wohlfühlbereiche:

- Ein **beheizbarer Pool** für sommerliche Erholung
- Eine **Laube** für schattige Stunden an warmen Tagen
- Weiters ein gepflegter Garten mit optimaler Orientierung

## Stellplätze

Das neu errichtete **Carport für 2 Fahrzeuge** bietet witterungsgeschützte Parkmöglichkeiten. Zusätzlich stehen **mehrere Freistellplätze** zur Verfügung – ideal für Besucher oder größere Familien.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <6.000m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap