

Moosbrunn – Ihr neues Zuhause zwischen Naturidylle und Wien-Nähe



Objektnummer: 2082/39

Eine Immobilie von Neukam-IMMOFIN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Moosbrunn
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,29 m²
Lagerfläche:	8,58 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,77
Kaufpreis:	750.000,00 €
Infos zu Preis:	

Stromkosten inkl. Heizkosten ca. 180,--

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Neukam

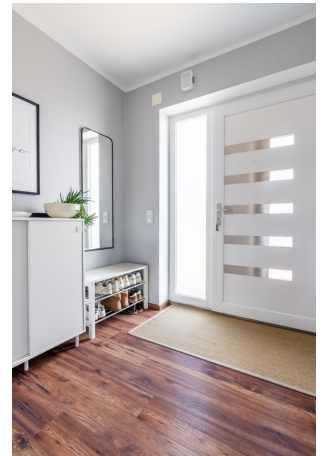




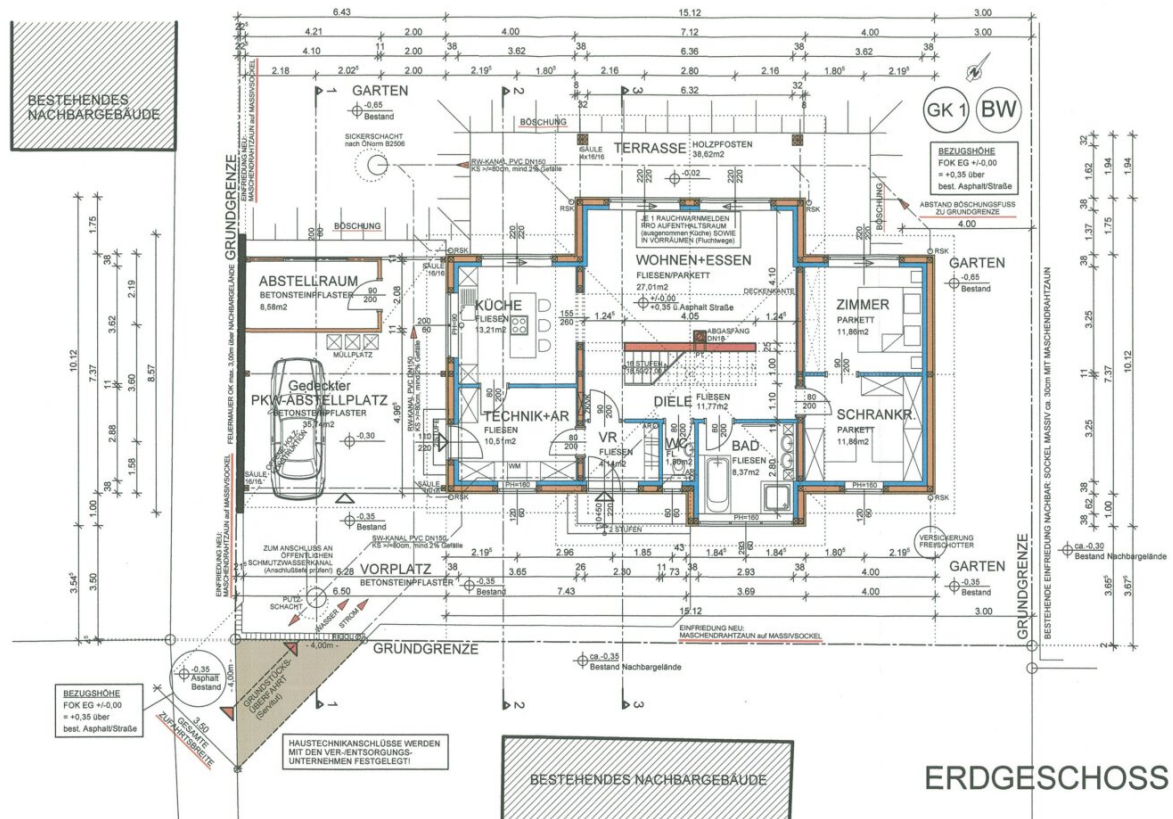


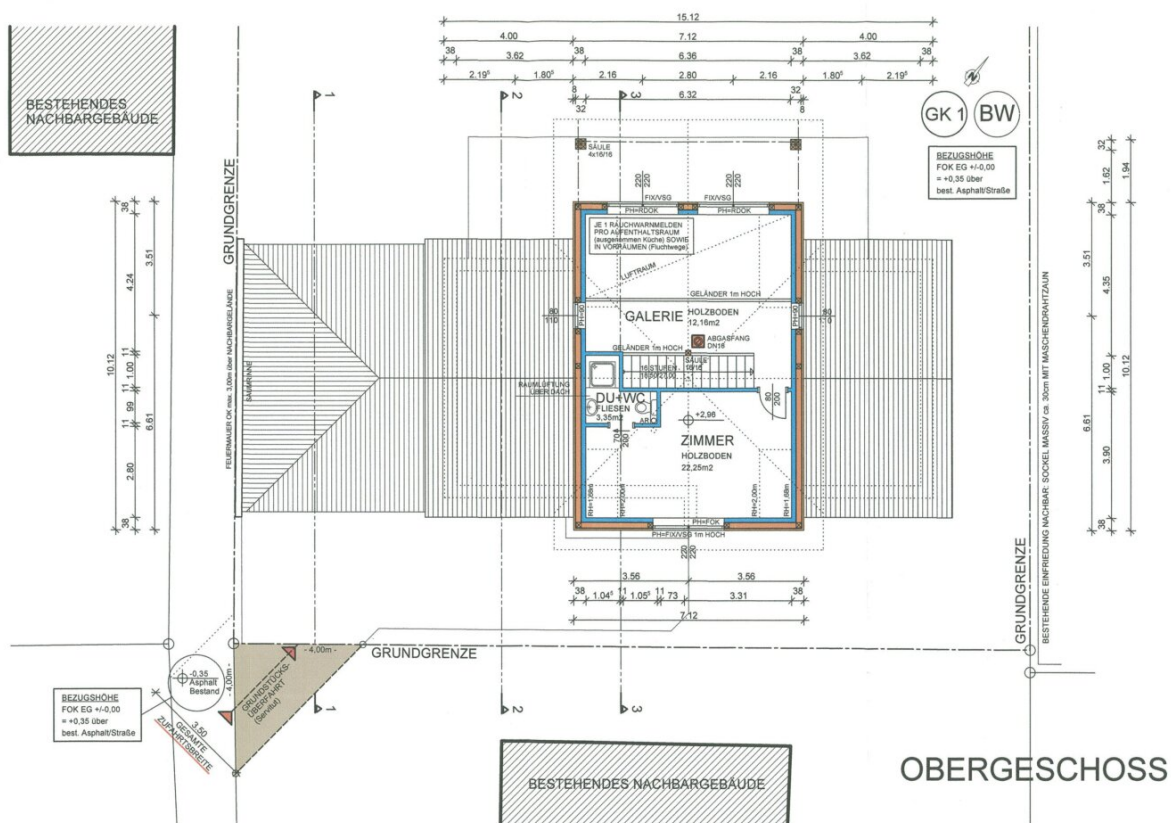












- (D6) 2,00cm DACHDECKUNG
3,00cm LATTUNG
5,00cm KONTERLATTUNG 5/5
0,05cm DACHPAPPE
2,50cm UNTERSICHTSCHALUNG
16,00cm SPARREN ca.10/16

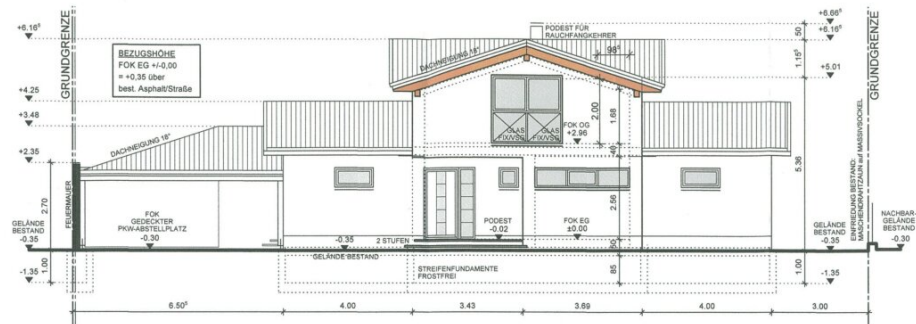
- W3 optional: VERPUTZ KZM +FEINPUT;
25,00cm STAHLBETON (Sichtbeton)

16/16 Riegelwerk Wände Wohnhaus
16/24 bzw. 16/20 Pfetten Wohnhaus
16/24 Holzramdecke Wohnhaus
10/22 Sparren Wohnhaus (Aufsparrendämmung)
10/16 Sichtsparren Wohnhaus (konstruktiv)
16/16 Säulen Carport
16/24 Pfetten Carport
10/16 Sparren Carport

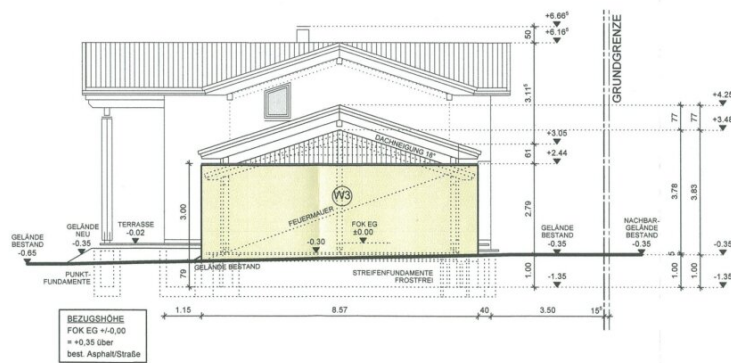


- ## LEGENDE





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