

## **Charakteristisches Haus in Untersiebenbrunn - Eckgrundstück, Gepflegt, TOP Garten!**



Hausfront

**Objektnummer: 6547/4156**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2284 Untersiebenbrunn
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld





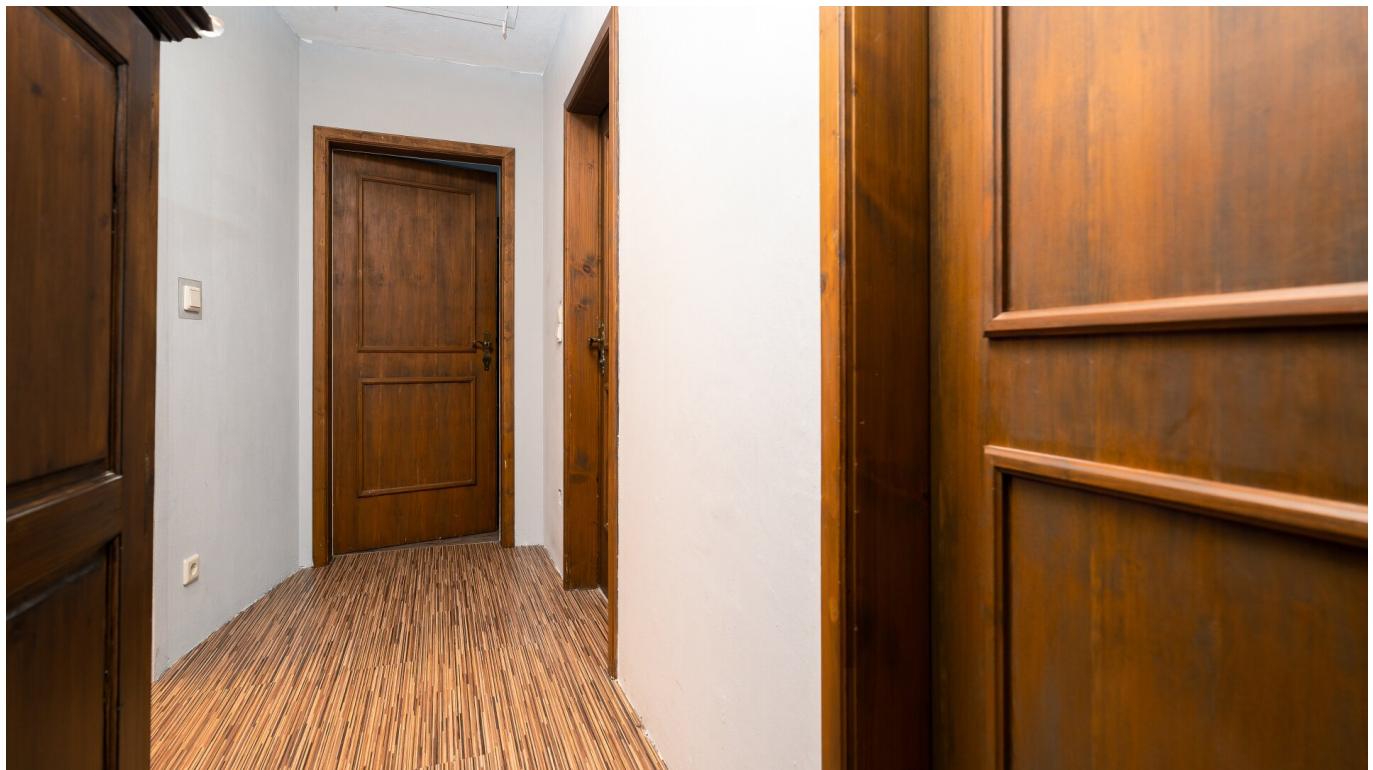










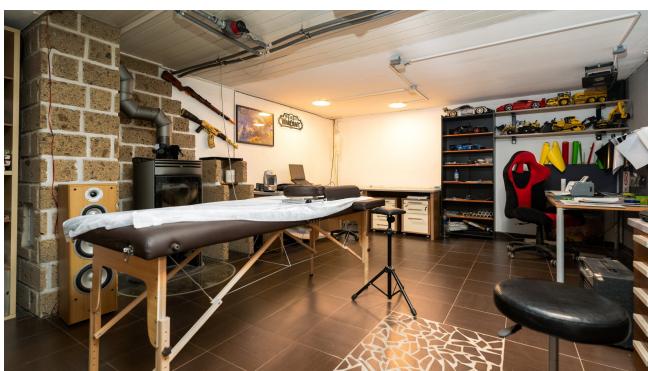
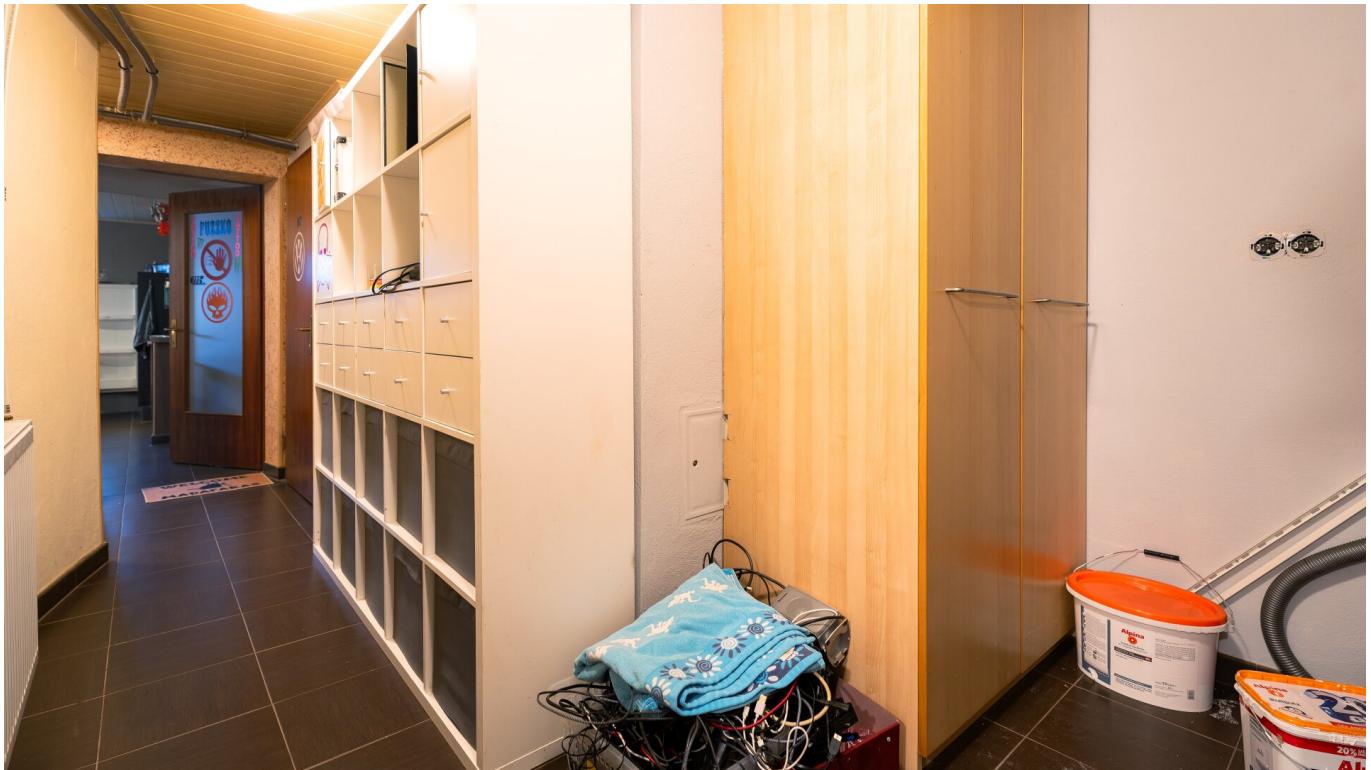


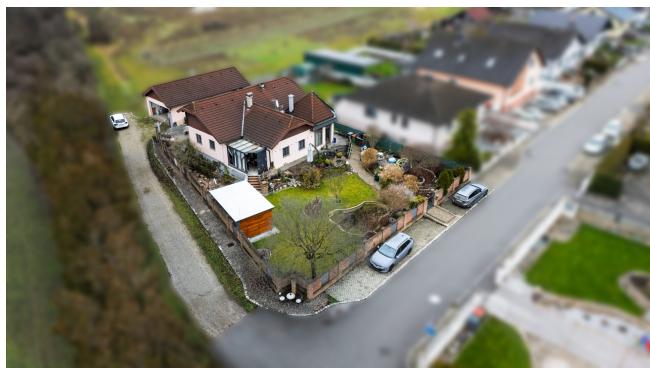


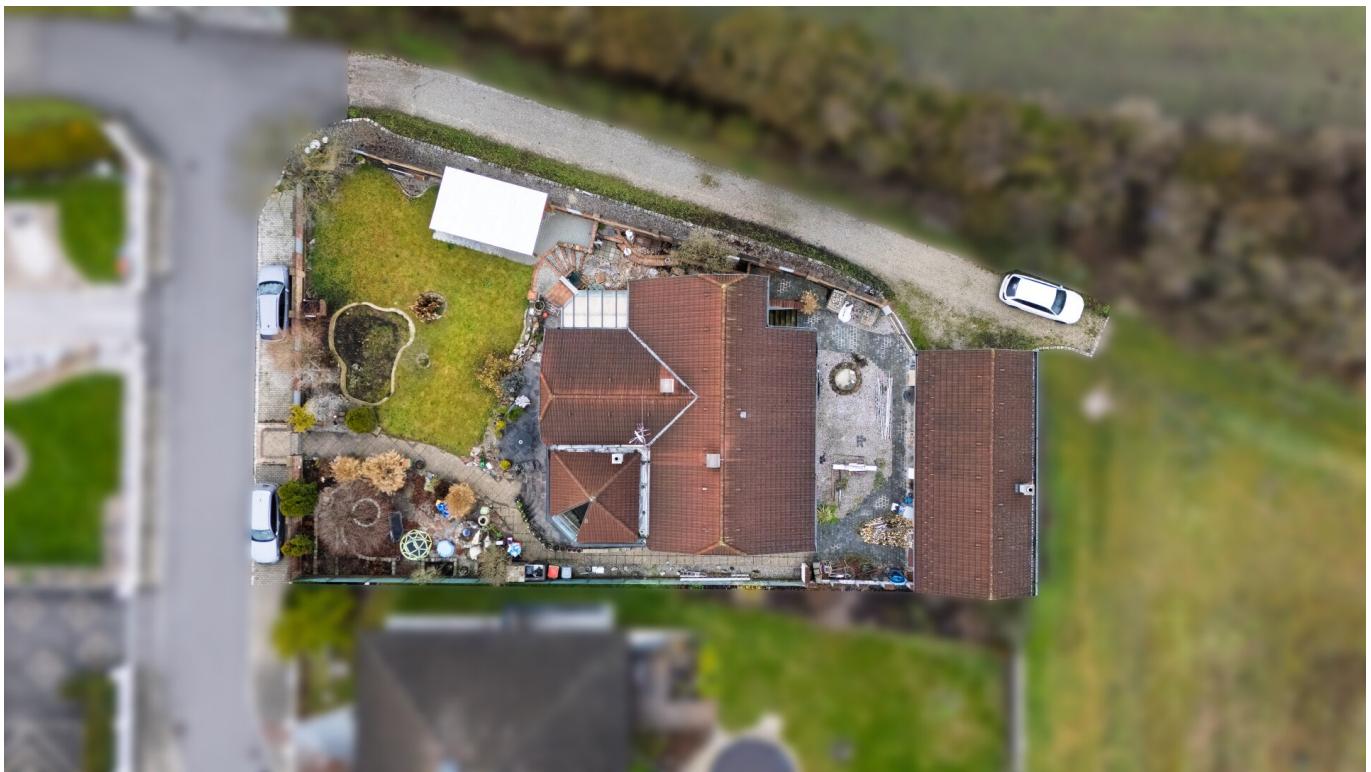


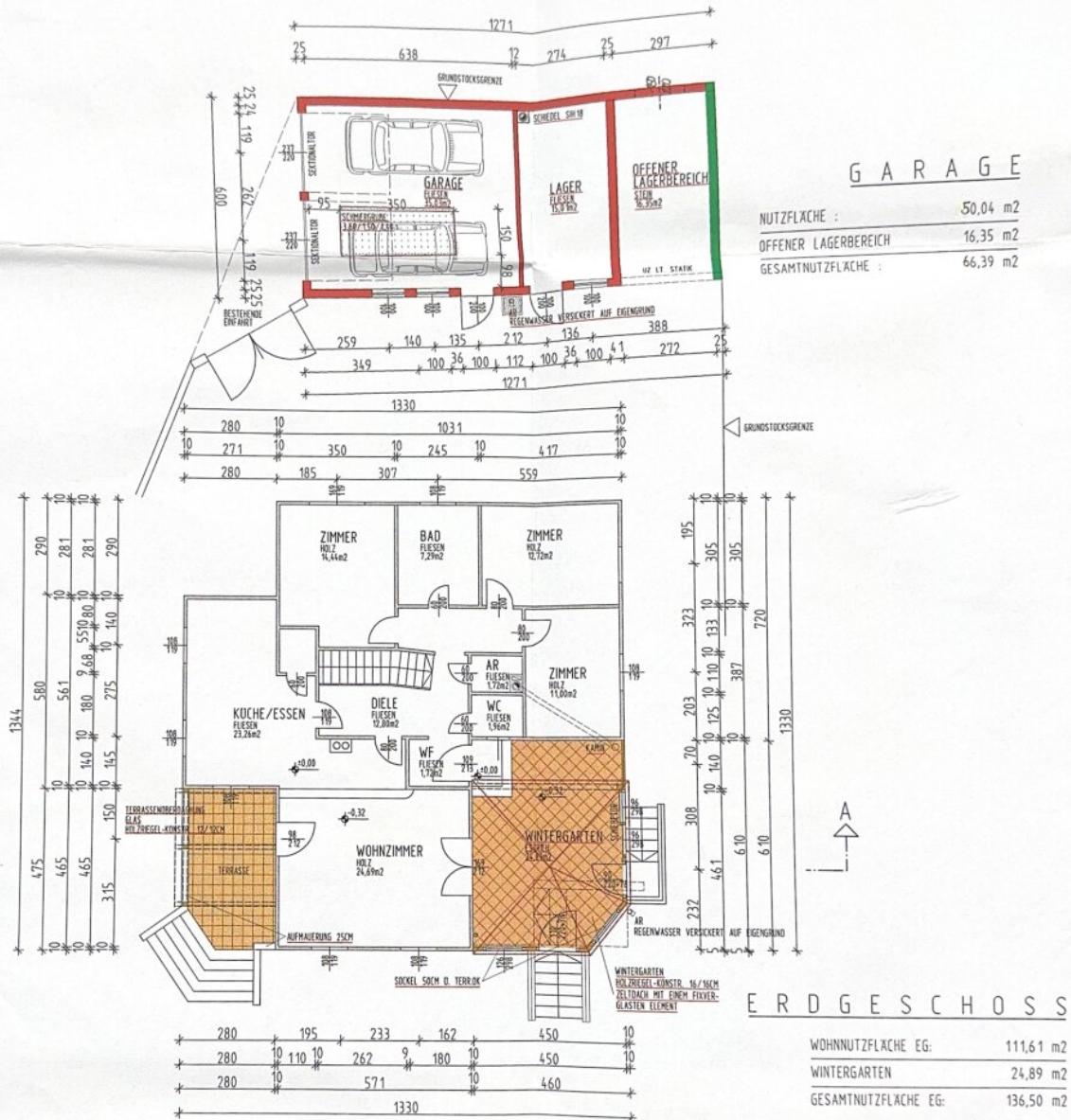




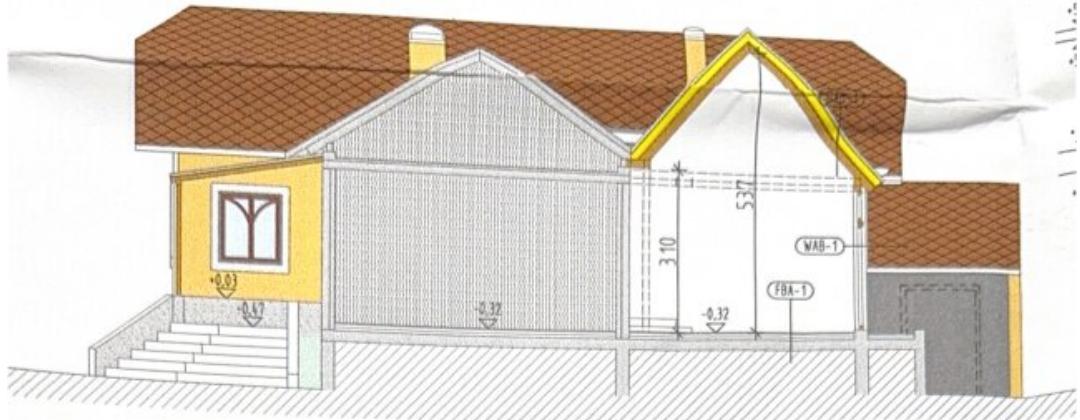








## ANSICHT SÜD/GARAGE



## SCHNITT A-A

### A U F B A U T E N

#### DAB-1 DACH K=0,17 W/m2k

DACHHAUT	2,5cm
KONTERLATTUNG	
PAPPE 350G	
SCHALLUNG	2,5cm
STAFFEL 10/14CM	14,0cm
DAZN. WARMEDÄMMUNG	12,0cm
FOILE	
SICHTSCHALLUNG	2,5cm
SPARREN 12/16	16,0cm

#### WAB-1 AUSSENWAND K=0,27 W/m2k

FERMACELL	2,0cm
LATTUNG	2,5cm
DÄMPFBREMSE	
KANTHOLZ 16/16	16,0cm
DAZN. WARMEDÄMMUNG	12,0cm
LATTUNG	2,5cm
KONTERLATTUNG	2,5cm
ETERNIT	0,5cm

#### FBA-1 GESCHOSSDECKEN K=0,39 W/m2k

KERAM.BEGLAG	2,0cm
ESTRICH	0,5cm
FOILE	6,0cm
MW-TOP-35/30	3,0cm
MW-TOP-15/40	4,0cm
SANDAUSGLEICH	1,5cm
ISOLIERUNG	1,0cm
STB-DECKE - BESTAND	

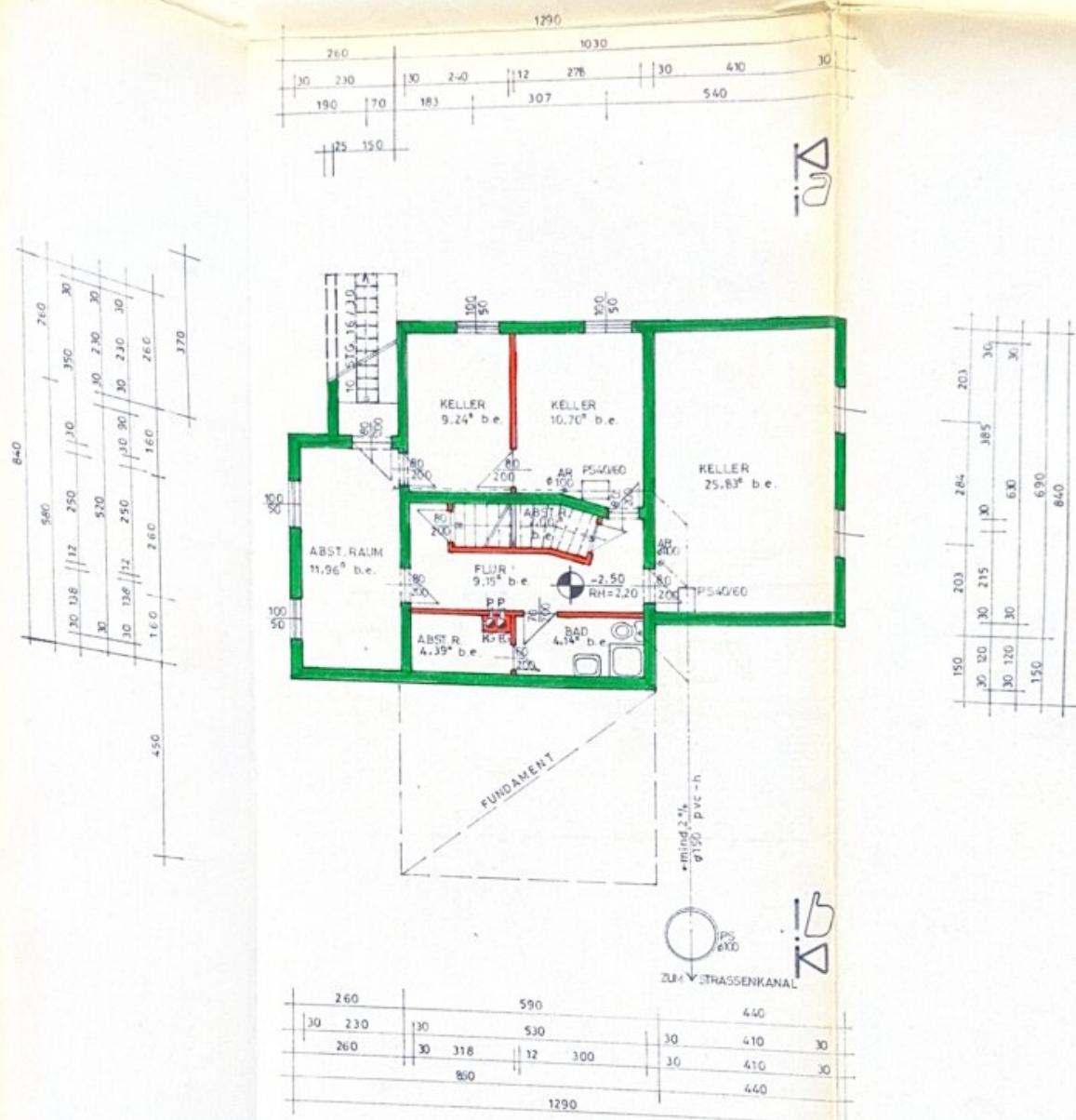
SÄMTLICHE AUSSENTUREN :  
K= < 1,7 W/m2k

GESAMTWOHNNUTZFLÄCHE :  
ALT: 111,69 M2  
NEU: 136,50 M2

SÄMTLICHE FENSTER :  
K= < 1,9 W/m2k

BEBAUTE FLÄCHE :  
ALT: 170,63M2  
NEU: 242,89M2

## *kellergeschoß*



# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **137 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **Erdgeschoss:** Eingangsbereich/Wintergarten, zentrales Vorzimmer, großzügiger und heller Wohn-Essbereich, **3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer**, separates WC, **2 Abstellräume**
- **Keller:** ca. **77 m<sup>2</sup>**
- **Garage:** ca. **35 m<sup>2</sup>**
- **2 Lagerbereiche**
- **Sehr gepflegte, außergewöhnliche Gartenanlage**
- **Grundstücksfläche:** ca. **839 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- **Großzügiges Eckgrundstück** mit nur **einem direkten Nachbarn**
- **Absolute Ruhelage**
- **Beheizung & Warmwasser:** Gas-Brennwertgerät, Wärmeabgabe über Radiatoren
- **Bauweise:** Holzblockhaus
- **2 Kachelöfen** (Wohnzimmer & Wintergarten)
- **Brunnen vorhanden**
- **Video in den Anhängen**

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde **1984 errichtet**, die **Endbeschau erfolgte 1988**.

Im Jahr **2000** wurde die Terrasse, der Wintergarten und die Doppelgarage zugebaut, diese wurden **2009 fertiggestellt**.

Das Wohnhaus liegt in einer **ruhigen Gasse**. Über eine seitliche Zufahrt gelangt man zur **freistehenden Doppelgarage**, die Platz für **zwei PKW**, Werkzeug sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Direkt bei der Garage befindet sich ein **großzügiger Lagerbereich und eine Werkstatt**. Von hier aus erreicht man in wenigen Schritten den **Kellerabgang** des Hauses.

Ein besonderes Highlight ist der **wunderschöne Eingangsbereich in Form eines Wintergartens**, ausgestattet mit einem **Kachelofen**, der bereits beim Betreten eine äußerst angenehme Atmosphäre schafft. Über wenige Stufen gelangt man in den **zentralen Vorräum**, von dem aus alle Räume, der Keller sowie der offene Wohn-Essbereich erschlossen werden.

Der **helle Wohn-Essbereich** mit direktem Ausgang auf die Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Ein **Kachelofen** sorgt für wohlige Wärme, ein **Abstellraum im Küchenbereich** bietet zusätzlichen Stauraum.

Vom Vorräum aus sind außerdem ein **separates WC** sowie ein weiterer **Abstellraum** erreichbar.

Ein kleiner Gang führt zu den **drei Schlafzimmern** sowie zum **vor rund 2-3 Jahren renovierten Badezimmer**, das sowohl mit **Badewanne als auch Dusche** ausgestattet ist.

Der Abgang in den Keller führt direkt in den **Heizraum**. Von hier gelangt man über eine Außentreppe wieder in den Garten und in wenigen Schritten zur Garage.

Im Keller befinden sich außerdem ein **Kellergang**, ein **kleiner Raum**, ein **WC**, ein **Hauswirtschaftsraum mit Dusche** sowie ein **großzügiger Studioraum mit Festbrennstoffofen**.

## Garten und Außenbereich

Ein echtes Highlight ist der **liebenvoll angelegte Garten**, der von allen Seiten des Hauses **zugänglich** ist.

Die **überdachte Terrasse**, direkt vom Essbereich begehbar, bietet den perfekten Rahmen für gemütliche Familienfeiern. Ein **Grillplatz** sowie mehrere **geschmackvoll angelegte Beete** machen den Außenbereich besonders attraktiv für Gartenliebhaber.

Zwei **praktische Lagerbereiche** bieten zusätzlichen Stauraum für Garten- und Werkzeuggeräte.

Eine **Doppelgarage** rundet das Angebot ab und unterstreicht den hohen Nutzwert der Liegenschaft.

Der Garten ist mit einer **vollautomatischen Bewässerungsanlage** ausgestattet.

## Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung:** Gas
- **Warmwasser:** Gas
- **Wärmeverteilung:** Heizkörper
- **Kachelöfen** im Wohnzimmer und im Wintergarten – ideale Zusatzheizung

## Betriebskosten

- **Strom:** ca. 6.000 kWh Jahr (dies ist natürlich abhängig davon, wie viel Strom verbraucht wird) - bei 30 Cent pro kWh wären rund 150€ / Monat fällig.
- **Gas:** 11.000 kWh Jahr (dies ist natürlich abhängig davon, wie viel geheizt wird) - bei 14 Cent pro kWh wären rund 130€ / Monat fällig
- **Gemeindekosten:** (Grundsteuer, Wasser, Kanal): ca. **€ 207 / Quartal**
- **GVU-Kosten:** **€ 145 / Quartal**

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Untersiebenbrunn verfügt über einen modernen Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Bildung für die jüngsten Einwohner sicherstellt.

- **Volksschule:** Die örtliche Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung und legt Wert auf individuelle Förderung der Schüler.
- **Mittelschule:** Die nächsten Mittelschulen befinden sich in Leopoldsdorf im Marchfeld und Lassee.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinmedizin:** In der Gemeinde praktiziert eine Allgemeinmedizinerin, die die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet.
- **Fachärzte:** Eine Zahnärztin ist direkt in Untersiebenbrunn, weitere Fachärzte haben ihre Ordinationen in den umliegenden Gemeinden.

## ?? Nahversorgung

In Untersiebenbrunn selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Gemeinden.

- **BILLA:** Filiale in der Josef Slavik-Straße 1, Obersiebenbrunn.
- **HOFER:** Filiale in der Hauptstraße 47, Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Spar:** Filiale in der Hauptstraße 19, Leopoldsdorf im Marchfeld.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

## ? Öffentlicher Verkehr

### Busverbindungen:

- **Linie 540:** Verbindet Untersiebenbrunn mit Wien Hausfeldstraße (U2) und Schlosshof sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 546:** Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf und Stopfenreuth.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Untersiebenbrunn bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, sowie Marchegg und weiter nach Bratislava. Ein Parkplatz steht zum einfacheren Umstieg in die Bahn zur Verfügung.

## ? Auto-Anbindung:

- **Straßenanbindung:** Untersiebenbrunn ist über die Landesstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden.
- **Fahrzeit nach Wien:** Die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien beträgt je nach Verkehrslage etwa 25-30 Minuten, was die Gemeinde besonders für Pendler interessant macht.

## **? Besonderheiten & Freizeit**

Untersiebenbrunn legt großen Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und den Erhalt des ländlichen Charakters. Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur werden moderat und mit Bedacht umgesetzt, um die Lebensqualität der Einwohner zu steigern, ohne den dörflichen Charme zu verlieren.

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <8.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <7.500m

**Sonstige**

Geldautomat <6.000m

Bank <6.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap