

**Ein Juwel erwartet Sie; Und das nur 20 Autominuten von
Wien entfernt!**



Objektnummer: 1939/215049

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Hautzendorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,98
Kaufpreis:	948.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

34.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17





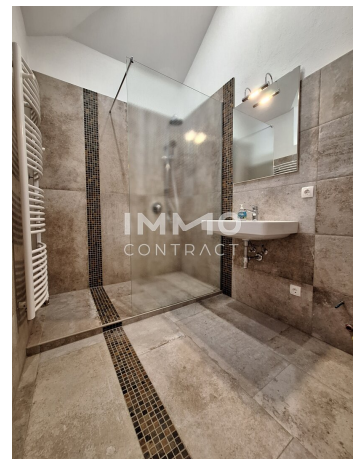


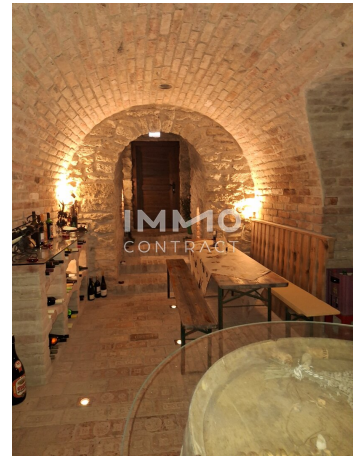






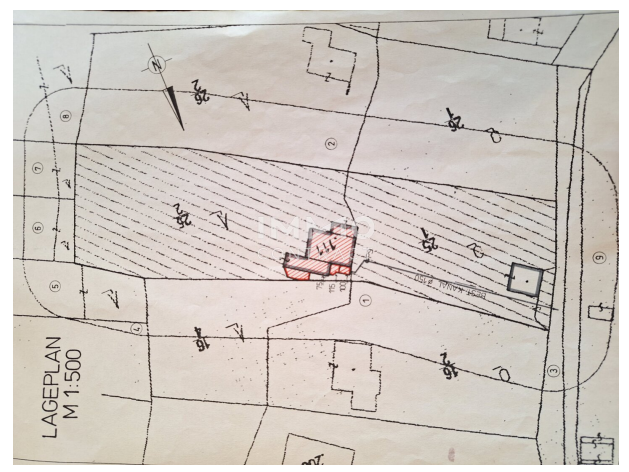
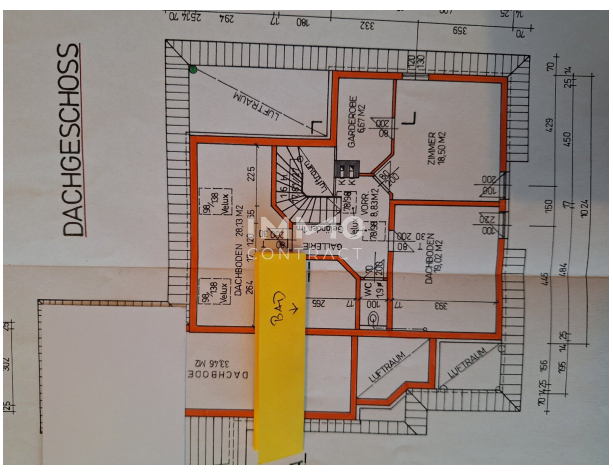
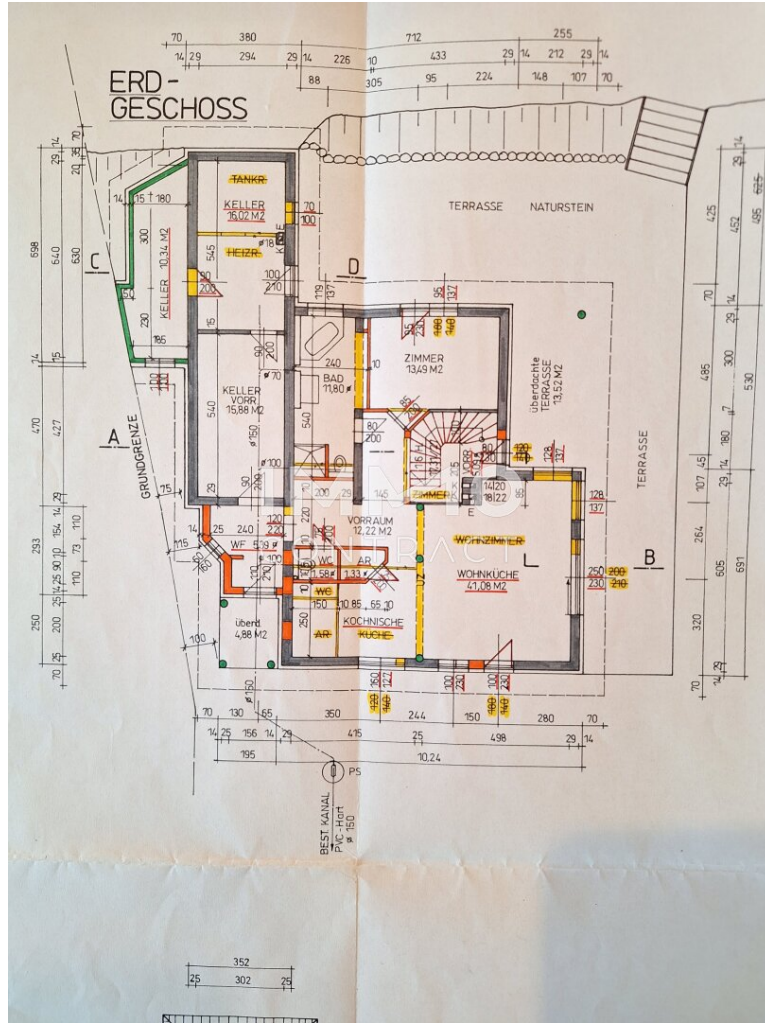




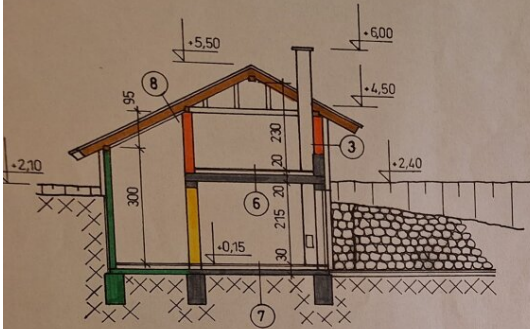








SCHNITT C-D



LEGENDE:

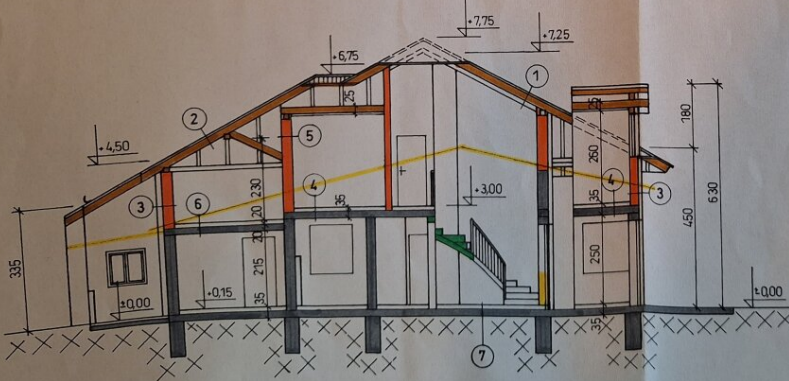
VERBAUTE FLÄCHE: HAUS:	7,41 x 5,30 = 39,273 m ²	
	6,63 x 9,96 = 66,035 m ²	
		105,308 m ²
WINDFANG:	1,10 x 2,65 = 2,915 m ²	
	[(2,65 + 1,95) : 2] x 0,73 = 1,879 m ²	
	1,10 x 1,95 = 2,145 m ²	
		6,739 m ²
HAUS GESAMTFLÄCHE		= 112,047 m²
ABSTELLRAUM: 5,84 X 3,23		= 18,860 m²
KELLER:	5,74 x 3,52 = 20,205 m ²	
	- 0,90 x 0,29 = - 0,261 m ²	
		19,944 m ²
KELLER: [(3,02 + 4,02) : 2] x 1,95		6,864 m ²
	[(2,45 + 2,00) : 2] x 2,60 = 5,785 m ²	
		12,649 m ²
KELLER GESAMTFLÄCHE		= 32,593 m²

ANRÄNERLISTE:

① GST. 16/2 u. 16/4, EZ 1178 SLAHA WERNER NUSSDORFER STR. 65/24 1090 WIEN	⑥ GST. 175/3, EZ 633 MENDE ANNA BISMARKSTRASSE BRD, KÖLN 1 D-50
② GST. 26/1 u. 26/2, EZ 1182 DRAHOSCH LUDWIG THÜRLHOFSTR. 23/20/1 1110 WIEN	⑦ GST. 175/4, EZ 849 HOLZER RUDOLF HAUTZENDORF 86 2123 HAUTZENDORF
③ GST. 26/3, EZ 1152 GEMEINDE KREITTLAL KIRCHENGASSE 1 2123 HAUTZENDORF	⑧ GST. 176/2, EZ 1181 ZEILLINGER JOHAN HAUPTSTRASSE 71 2123 HAUTZENDORF
④ GST. 173/1, EZ 1332 WÄNNERER ERIKA IN DER AU 9 2123 HAUTZENDORF	⑨ GST. 1892/2, EZ 111 REPUBLIC ÖSTERREICH LANDHAUSPLATZ 3109 ST. PÖLTEN
⑤ GST. 174/2, EZ 1048 JOSEF U. CHRISTINE KRAUS FICHTENGASSE 2 2123 HAUTZENDORF	

SCHNITT A-B

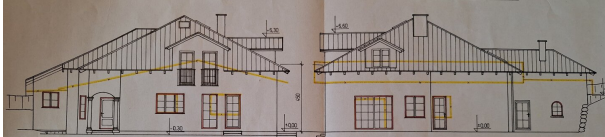
IMMO AUFBAUTEN CONTRACT



- Dachschräge**
U-Wert = 0,173 W/m²K
Bramac Classic rot
Schalungsbahn
Schalung 2,4 cm
Sparren 8/16 bzw. 16 cm Glaswolle
Kontenerlattung 5/8 bzw. 8 cm Glaswolle
Dampfbremse OKO-NATUR
Sparschalung 2cm
GKF 1,5 cm Rigips
- Dachschräge zu Dachboden**
Bramac Classic rot
Schalungsbahn
Schalung 2,4 cm
Sparren 8/16
- Aussenwand**
U-Wert = 0,234 W/m²K
Innenputz
Hohlziegelmauerwerk 25 cm
Kalk-Zementputz 2 cm (Bestand)
Polystyrol EPS F (f. Kompaktfassaden) 14 cm
Spachtelung
Silikatputz
- Zwischendecke warm**
U-Wert = 0,532 W/m²K
Innenputz
Hohlziegeldecke 15,5 cm
Betonüberdeckung 5 cm
Glaswolle 5 cm
Gipsfaserplatte 1 cm
- Wand zu Pufferraum**
U-Wert = 0,475 W/m²K
Innenputz
Hohlziegelmauerwerk 25 cm
Polystyrol EPS F (f. Kompaktfassaden) 5 cm
Spachtelung
Silikatputz
- Decke zu unbeheiztem Dachboden**
U-Wert = 0,146 W/m²K
Gipsfaserplatte 1 cm
Polystyrol EPS 20 cm
Glaswolle 5 cm
Betonüberdeckung 5 cm
Hohlziegeldecke 15,5 cm
Innenputz
- Erdanliegender Fußboden**
U-Wert = 0,579 W/m²K
Zementestrich 6 cm
TDPS 25/20 5 cm
Isolierung
Stahlbeton 20 cm
- Dachschräge**
U-Wert = 0,173 W/m²K
Bramac Classic rot
Schalungsbahn
Schalung 2,4 cm
Sparren 8/16 bzw. 16 cm Glaswolle
Kontenerlattung 5/8 bzw. 8 cm Glaswolle
Dampfbremse OKO-NATUR
Sparschalung 2cm
GKF 1,5 cm Rigips

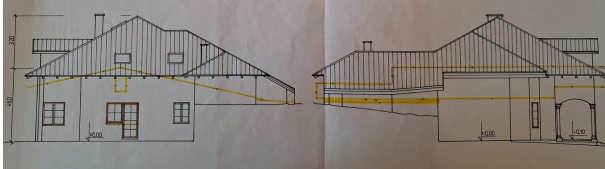
NORDWEST - ANSICHT

SÜDWEST - ANSICHT



SÜDOST - ANSICHT

NORDOST - ANSICHT



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich in einer malerischen Ruhelage in Hanglage und bietet Ihnen absolute Privatsphäre sowie einen herrlichen Ausblick in die Natur. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 2757 m², davon sind 2129 m² als Waldfläche ausgewiesen. Die idyllische Lage sorgt für eine einzigartige Atmosphäre, die Erholung und Ruhe verspricht.

Objektbeschreibung:

Das im Jahr 1969 erbaute Haus wurde in den Jahren 2007 bis 2009 umfassend und mit hochwertigen Materialien kernsaniert und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von 250 m² modernen Wohnkomfort. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt 6 Zimmer, die sowohl durch Lichtdurchflutung als auch durch durchdachte Gestaltung bestehen.

Das Anwesen bietet zudem einen Fahngrund, der eine exklusive Zufahrt ermöglicht. Ein Carport bietet genügend Platz für Ihren Pkw. Ein weiterer Stellplatz befindet sich ebenso am Grundstück.

Die Zufahrt ist komfortabel und bietet eine direkte Anbindung an das Haus.

Ausstattung:

- **Fenster:** Alle Fenster des Hauses sind dreifach verglast und bestehen aus hochwertigem Holz- Alu. Sie sind mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern ausgestattet, sodass Sie jederzeit den Komfort und die Sicherheit genießen können.
- **Bodenbeläge:** Das Wohnzimmer ist mit einem eleganten Sternparkett aus Eiche verlegt, welches geklebt wurde, während die übrigen Räume mit edlem amerikanischen Nussparkett oder Fliesen ausgestattet sind.
- **Treppenaufgang:** Die Treppe wird durch gusseiserne Elemente im Geländer aufgewertet und verleiht dem Haus einen besonderen Charme.
- **Badezimmer:** Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Whirlpool, Dusche und WC – ein Ort der Entspannung. Zudem gibt es ein separates WC für zusätzliche Bequemlichkeit.
- **Küche:** Die stilvolle Einbauküche ist ein wahres Highlight für Hobbyköche und Gourmets. Hier können Sie mit Freunden und Familie unvergessliche Kochabende verbringen. Sie ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet, darunter ein Tellerwärmer, Teppanyakigrill, Dampfgarer und Induktionskochfeld. Eine Granitarbeitsplatte und Glasrückwände ergänzen das elegante Design der Küche.

Heizung und Energie:

Das Haus wird durch eine Luftwärmepumpe beheizt, wobei eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt. Teilweise wurde auch eine Wandheizung integriert. Ein drehbarer Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Behaglichkeit und Wärme. Alle Fenster des Hauses sind mit Sicherheitsglas ausgestattet, um Ihre Sicherheit zu maximieren. Die Fassade ist mit 15 cm Mineralwolle gedämmt, was für hervorragende Wärmeisolierung sorgt.

Zusatzfeatures:

- Infrarotkabine für Ihre persönliche Wellness-Oase
- Elektrische Markise auf der Terrasse, um den Außenbereich auch an sonnigen Tagen optimal genießen zu können
- PV Anlage mit 9,6 KW Speicher
- Brunnen für Gartenbewässerung, dient auch als Notleitung für das Haus
- Infrarotkabine
- drehbarer Kaminofen
- Die Fenster, an denen kein Rollladen angebracht ist, bestehen aus Sicherheitsglas
- Warmwasser: Luftwärmepumpe mit 300 Liter Speicher, Zirkulationsleitung
- Heizung: Luftwärmepumpe mit 500 Liter Pufferspeicher
- uvm.

Dieses Haus vereint Ruhe, Luxus und höchste Bauqualität auf einzigartige Weise und ist der ideale Rückzugsort für anspruchsvolle Familien oder Paare, die den Charme und Komfort eines modernen Landhauses suchen.

Sonstiges:

Durch die Hanglage haben Sie von fast jedem Raum aus einen fantastischen Blick auf die umliegende Natur, der Ihnen jederzeit ein Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt. Das großzügige Grundstück bietet zudem zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für einen

Garten, einen Außenpool oder sonstige Projekte.

Fazit:

Ein exklusives Anwesen, das durch seine hervorragende Ausstattung, die durchdachte Architektur und die perfekte Lage überzeugt. Ein wahres Traumhaus, das sowohl durch seine Privatsphäre als auch durch seinen luxuriösen Komfort begeistert.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap