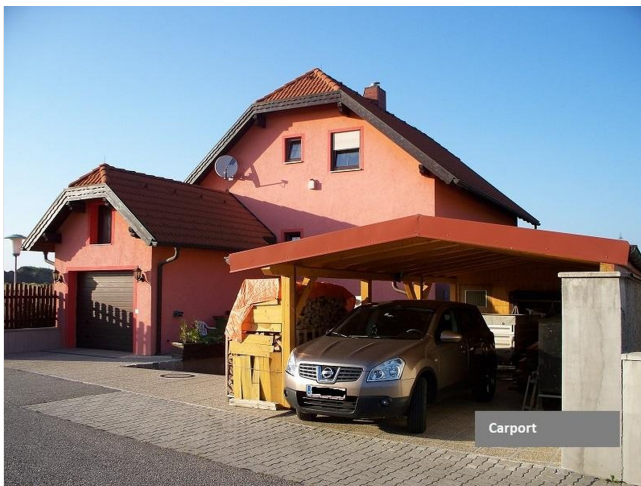


Exposé

Einfamilienhaus in Untersiebenbrunn

Ziegelmassiv Einfamilienhaus mit Keller und Garage bei Wien



Objekt-Nr. OM-333178

Einfamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:
Manfred Pachmann

Feldgasse 8
2284 Untersiebenbrunn
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1994	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	788,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.05.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfreier Privatverkauf!

Dieses komplett fertiggestellte Einfamilienhaus in Ziegelmassiver Niedrigenergie Bauweise befindet sich in der Nähe zu Wien am Ortsende von Untersiebenbrunn. Das rund 788m² große Grundstück ist Süd-Östlich ausgerichtet.

Ein Baumeister Neubaupreis würde bei € 650.000,- liegen

Es handelt sich um ein sehr gut erhaltenes Baumeister Einfamilienhaus das mit hochwertigen Materialien gebaut wurde und eine Wohnnutzfläche von 150m², plus 50m² Garagenfläche, plus 24m² Kellerfläche und 50m² Carport verfügt. Das Grundstück befindet sich in einer verkehrsrhigen Sackgasse in die Kinder noch problemfrei spielen können.

Unverbaubares Grundstück (Windschutzgürtel mit Bäumen) auf der Rückseite des Hauses.

Eine Garage und Carport Ebenerdig befahrbar und eine große Garage mit Montagegrube im Keller.

Großer Kellerraum

Großer Kachelofen mit dem das gesamte Haus beheizt werden kann. (Dichtprüfung wurde letztes Jahr durchgeführt)

Solaranlage für Warmwasser (500-Liter Boiler)

Neue CO2 Neutrale Zentralheizung

Barrierefreie Dusche im Badezimmer mit separater Badewanne im Erdgeschoß.

Das gesamte Haus und die Terrasse sind komplett unterkellert

Waschküche im Keller

Elektrogeräte in der Küche wurden teilweise vor 3 Jahren ausgetauscht

Treppenstufen in Marmor

38cm Wienerberger Poroton Hohlblock Ziegel (Außenwände)

12cm Wienerberger Hohlblock Ziegel (Innenwände)

5cm Thermoputz an der Außen Fassade

30cm Wärmedämmung im Dachstuhl, welcher eine Vollholz Bretterschalung hat

Betonestrich

Massiver Innenputz (kein billiger Gips Putz der ins Schimmeln anfängt)

Kunststofffenster mit Außenrolläden und Granit Fensterbänke.

Wasserleitungen in Kunststoff (Langlebig, Rostet nicht und bildet auch keine gefährlichen Bakterien)

Heizung mit Kupferrohren und im Fußboden in Kunststoff ausgeführt (Rostet nicht und sehr langlebig)

E- Installation am Stand der Technik mit Blindrohren versehen für zukünftige Erweiterungen

Blitzschutz- und Überspannungsschutzanlage

SAT- und Telefonanschlüsse im EG und OG

Ausreichend Steckdosen in jedem Zimmer mit hochwertigen Schaltern und Steckdosen

Liebevoll gestaltete Holzdecken mit hochwertigen Materialien errichtet

WC im Erdgeschoss und Obergeschoss

Pissoir und Waschbecken im Keller.

Dieses fix und fertige Ziegelmassiv Einfamilienhaus mit 3 großen Zimmern wurde 1993 errichtet und laufend Instandgehalten.

Das Grundstück ist komplett umzäunt und alle Pflasterarbeiten sind erledigt. Zu dem Nachbar Grundstück befindet sich eine 2-Meter hohe Betonmauer und ist somit von Blicken geschützt. Im fertigen Garten befindet sich ein großer Kirschen- und Ringlotten Baum.

Schöne Teichanlage mit Wasserfall und Platz für Gemüseanbau.

Vor dem Haus gibt es ausreichend Parkplätze und im Carport kann man ein großes Auto abstellen.

Zusätzlicher Abstellraum im Carport für Gartengeräte und Werkzeug.

Möbel und Einrichtungsgegenstände können nach Absprache übernommen werden

Nicht vergleichbar mit billig gebautem halbfertigen Fertigteil Holzriegelhäusern (die mit minderwertigem dünnem Holz gebaut werden) die nur eine Fundamentplatte haben und mit der Zeit quietschen, knarren und undicht werden!

Ausstattung

Möbel und Einrichtungsgegenstände können nach Absprache übernommen werden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

In der Nähe zu Wien am Ortsende von Untersiebenbrunn.

Das Grundstück befindet sich in einer verkehrsrhigen Sackgasse in die Kinder noch problemfrei spielen können.

Kindergarten und Volksschule im Ort.

Schülerbus zu weiteren höheren Schulstufen.

Neu ausgebaute Ostbahnstrecke nach Wien mit kurzen Intervallen.

Marchfelder Storchenbräu, Hotel, Gasthäuser, Pizzeria, Bäckerei, Trafik, Kosmetikstudio und Werkstatt uvm. im Ort.

Billa befindet sich 3Km entfernt.

Ärztzentrum und Tierarzt im Ort.

Gestüt, Windhund Rennsport Verein, Freiwillige Feuerwehr und viele weiter Vereine im Ort.

Öffentliche Bücherei und Kinderspielplatz.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gartenseite

Exposé - Galerie



Gartenseite



Gemüsegarten

Exposé - Galerie



Teich

Exposé - Galerie



Windfang



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Wohnzimmer



Kachelofen

Kachelofen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad EG

Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Stiege



Stiegenhaus

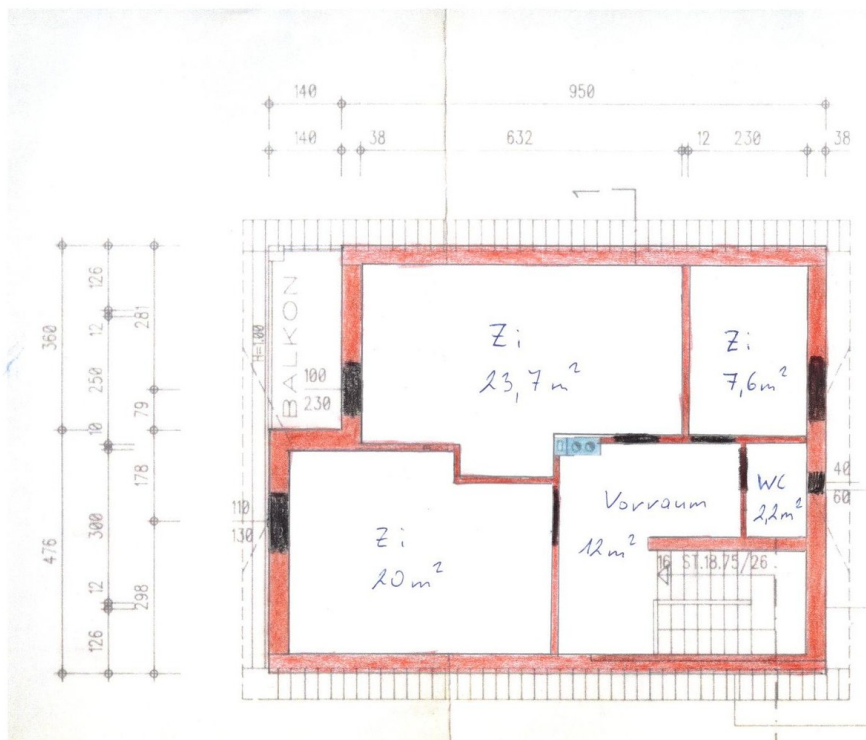


Garage

Exposé - Galerie

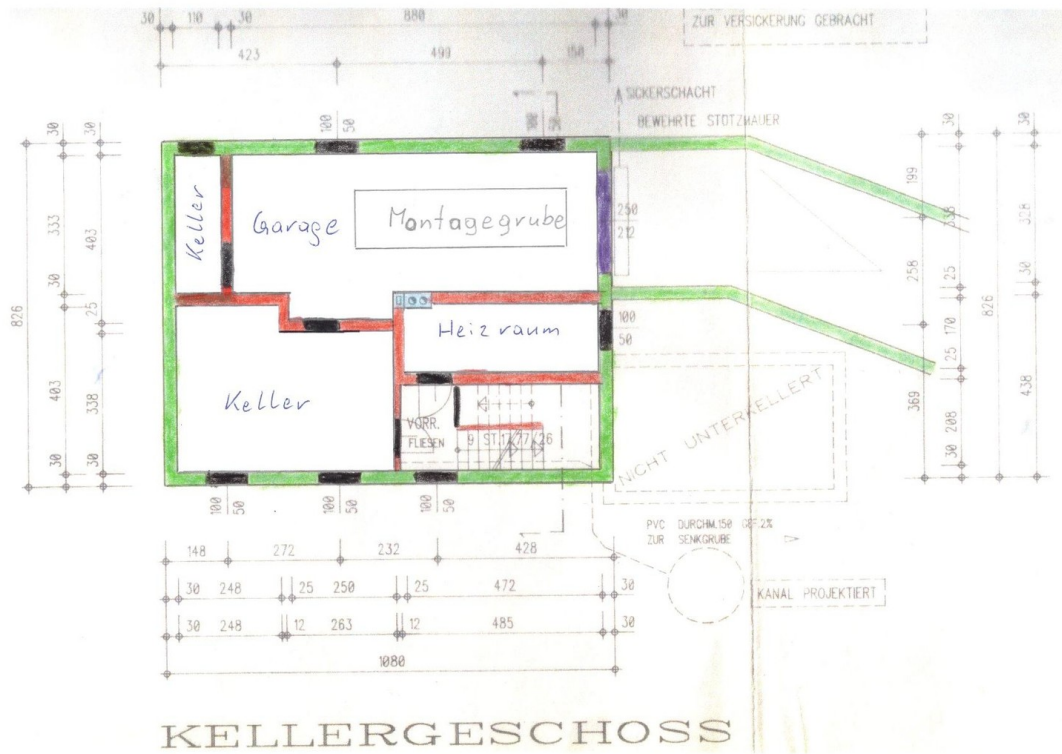


Erdgeschoss

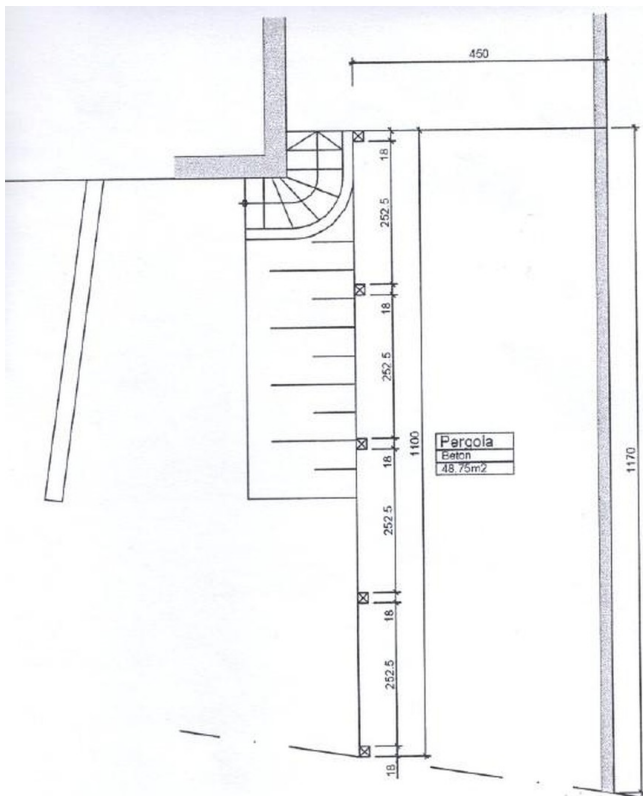


Obergeschoss

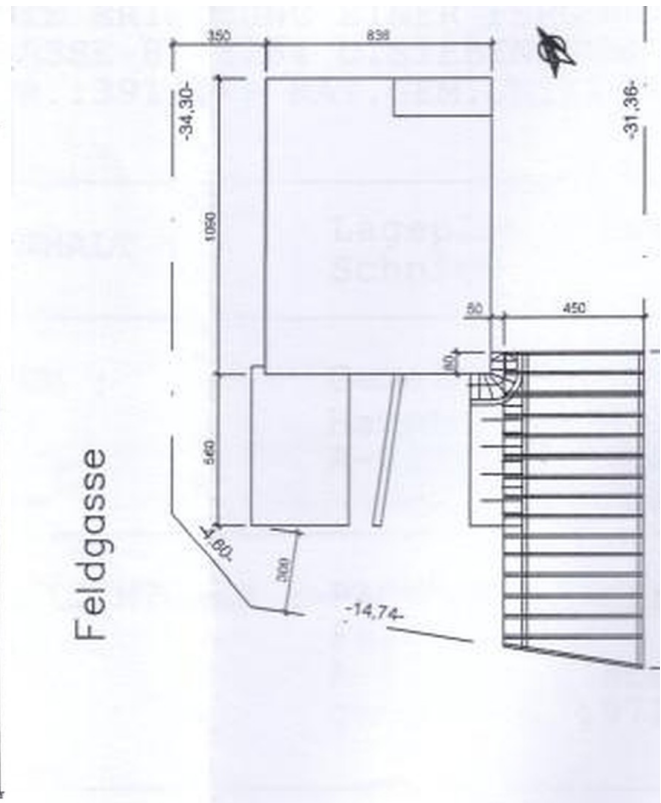
Exposé - Galerie



Kellergeschoss



Carport



Feldgasse

Freifläche

Exposé - Galerie



Wienerbergerziegel



Kaltschallung Dach