

## Lifestyle Bungalow in schöner Lage!



Haus - Garten Terrasse Pool

**Objektnummer: 3836\_113**

**Eine Immobilie von RE/MAX Up**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2443 Stotzing
<b>Baujahr:</b>	ca. 2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Philipp Blaha**

RE/MAX Up  
Raiffeisenstraße 2  
7071 Rust









## Objektbeschreibung

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Um Voranmeldung wird gebeten! Online-Besichtigung mittels 3D-Rundgang vorab möglich! - Nutzen Sie die Möglichkeit, mittels modernster Technik bereits vor der Besichtigung einen virtuellen Rundgang durch das Objekt zu machen!

Angeboten wird dieser Lifestyle Bungalow in schöner Lage! Das Objekt ist unglaublich gut durchdacht und es ist bei nichts gespart worden! Totale Premium Ausstattung! Alles befindet sich in einem neuwertigen Zustand! Grundstück 1044m<sup>2</sup> Nutzfläche 200m<sup>2</sup> Wohnfläche 125m<sup>2</sup> Nebengebäude 75m<sup>2</sup> Das Haus Riesen Wohnzimmer mit offener Breitschopf Tischlerküche. In der Küche sind Miele Elektrogeräte, ein Strasser Granitstein, eine größere Induktionsplatte 80 x 50, die Dunstabzugshaube von HKT, eine große Spüle von Blanco für große Töpfe und ein hoher Geschirrspüler verbaut. Die Küchenfronten sind aus Glas. Direkt neben der Küche ist eine Speis mit amerikanischem Doppelkühlschrank. Im Wohnzimmer steht ein Oranje Holzofen, welcher ebenfalls das Haus heizen kann. Beim Eingang befindet sich ein extra Gäste WC. Neben dem WC gibt es einen Abstellraum. Man kommt vom Vorzimmer / Gang in jedes Zimmer so wie in die Garage. Top Schlafzimmer inklusive begehbarem Schrankraum. Das Badezimmer ist direkt mit dem Schlafzimmer verbunden. Es besitzt 2 Waschbecken, eine begehbare Dusche und eine Lifestyle Doppelbadewanne, in welcher man ausgestreckt liegen kann (Abmessung zirka 1.4 x 2.0). Zu dem Fenster im Badezimmer ist eine zusätzliche Lüftung eingebaut. Als drittes Zimmer gibt es ein Büro oder Kinderzimmer Die Garage 7.5 x 6.0 Meter große Garage, mit 5 Meter breitem elektrischem Tor, hat Platz für 2 Autos und 2 Motorräder. Es ist ein Starkstromanschluss für Elektroautos vorhanden. Zudem gibt es eine extra Lüftung mit Ventilator. Eine Fußbodenheizung mit extra Heizkreislauf in der Garage ist ebenfalls verbaut und kann auf minimale Heizleistung eingestellt werden, so dass die Fahrzeuge und der Inhalt in der Garage im Winter nicht frieren. Der Technikraum Eine Luftwärmepumpe. Einstellbares Zirkulationssystem für Warmwasser! Extra Waschbecken und Kanal. Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Ein Fenster. Es ist eine Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage vorhanden. (Leerverrohrung zum Dach und genug Platz im Stromkasten) Der Garten Überdachter Abstellplatz. Schuppen mit breiter Doppeltüre und Tageslichtfenster. Kann als Hobbywerkstatt verwendet werden. Top Naturpool 9,5 x 4 Meter. Wassertiefe 1,7 Meter. Seiteneingang mit Stufen und Handlauf, plus zwei extra Handläufe und einer Sitzbank im Pool. Der Pool hat keinen Auslass. Das Wasser kann das ganze Jahr im Pool bleiben. Im Steinbecken gibt es ein Kanalrohr, welches als Überlauf mit Rückstauklappe dient. Vor und nach dem Winter wird dem Naturpool ein Zusatz beigemischt. Das restliche Jahr reinigt bzw. filtert sich das Wasser von alleine. Der Pool ist von der Firma Kugler und Trinkl. Als begehbaren Schutz für Hunde und Kinder gibt es eine Solarfolie als Abdeckung. Im Garten gibt es eine Strom- und Wasservorbereitung für eine Außenküche. Zudem befinden sich diverse Wasseranschlüsse im Garten verteilt. Es ist eine automatische Bewässerungsanlage installiert. Es sind Vorbereitungen mit einem Fundamentstreifen für Hochbeete getroffen worden. Der ganze Garten ist uneinsichtig! Es gibt eine Baubewilligung für ein zusätzliches 28m<sup>2</sup> Poolhaus. Der Eingangsbereich Es gibt eine Vorbereitung für eine Gegensprechanlage, welche man mit dem Smartphone inklusive Videoübertragung verbinden kann. Der Vorgarten vor dem Haus hat einen eigenen Wasseranschluss. Technik, Bau und Ausstattung Elektrische

Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung durch Luftwärmepumpe. Zusätzlicher Holzofen im Wohnzimmer. Die Luftwärmepumpe kann zudem als Fußbodenkühlung im Sommer dienen! Der Boden ist im ganzen Wohnbereich mit hochwertigen Fliesen verlegt. Jedes Zimmer, so wie Pool und Gartenbereich, hat eine eigene elektrische Sicherung. Das Haus ist mit 25er Ziegel massiv gebaut worden. Durch die 20 cm dicke Isolierung ist es ein Niedrigenergiehaus. Das 38° Walmdach hat die Firma Kreiseder aus Seibersdorf aufgesetzt. Alle Fenster sind von der Firma Aktual und haben eine 3 fach Verglasung! Das Haus hat eine Ziegeleinhängedecke und fast in jedem Raum abgehängte Decken inklusive Einbau LED Spots. Der Dachstuhl ist mit Dachterasse zugänglich und dient als kleiner Abstellplatz. Die Isolierung auf dem Dachstuhl ist mit einer Premium Schaumtechnik ausgeführt worden. Der Dachstuhl hat ein Fenster, durch das man zur Sat-Schüssel gelangt. Zusätzlich gibt es oben Licht und Strom. Extras Das ganze Haus ist ein ebenerdiger Bungalow und rollstuhlgerecht! Das Haus ist mit einer verkabelten Alarmanlage mit extra Batterie gesichert. Bei jedem Fenster ist ein Magnet und es gibt steuerbare Bewegungsmelder. Es sind Fliegengitter bei jedem Fenster und eine Fliegengitterschiebetüre beim Ausgang zur Terrasse montiert. Sicherheitstüre beim Eingang. Jedes Fenster hat Außenrollos, welche die Zimmer komplett abdunkeln können. Es gibt zusätzlich zu den einzelnen Kippschalter einen Hauptschalter, um alle Rollos gleichzeitig zu betätigen. (Einbruchschutz). Rasenroboter für zirka 300m<sup>2</sup> Rasen. Die sehr große Lifestyle Terrasse hat viel Sonne und Schatten. . Die Internetverbindung mit Wlan Router funktioniert perfekt. Das Objekt war nicht vom Hochwasser am 15. 9. 2024 betroffen. Es sind keine Mängel bekannt! Absoluter Topzustand! Nicht fertiggestellt sind: Die 210m<sup>2</sup> Terrasse ist noch nicht gefliest. Der Vorgarten. Die Hochbeete (falls diese gewünscht sind). Kosten Stromverbrauch jährlich 12´600 kWh Gemeindeabgaben zirka 110 Euro im Monat Die Lage Kindergarten und Schule sind zirka 300 Meter im Ort entfernt. Der nächste Arzt ist 900 m entfernt. Es gibt Heuriger, Restaurants und eine Bäckerei. Nach Eisenstadt fährt man mit dem Auto 15 min, nach Wien sind es 35 min und zum Flughafen 40 min. Weitere Fotos und die genaue Adresse gibt es nach Ihrer Anfrage im Expose. Den vollen Glanz erleben Sie direkt vor Ort bei einer Besichtigung. Wir freuen uns bereits!

Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 50.91

wärmkWh/

ebed (m<sup>2</sup>a)

arf:

Klass C

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 0.85

r Ges

amte

nergi

e effiz

ienz:  
KlassB  
e Fak  
tor G  
esam  
tener  
gieeff  
izien  
z: