

Inserat ID: 189797

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2300000€

Straße:

2282 Markgrafneusiedl

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Nikolaus Roschütz

Tel: +43 664 864 39 50

roschuetz@realimmo.wien

Wohnfläche: 430m²

Nutzfläche: 430m²

Grundfläche: 2562m²

Traumhaftes Grundstück mit exklusiver Villa - 360°- 3D Besichtigung



Zur 360°- 3D Besichtigung und Einsicht in weitere Haus- und Bauunterlagen gelangen Sie durch Download des Exposés!

Zum Verkauf gelangt ein technisch perfekt ausgestattetes Einfamilienhaus in Markgrafneusiedl,

Gemeindebezirk Gänserndorf, vor den Toren Wiens und ist wie folgt angeordnet:

Ein geräumiger Vorplatz ermöglicht die Einfahrt auf zwei Garagenplätze. In das Haus gelangt man über einen Vorraum. Danach öffnet sich das große, sonnendurchflutete Wohnzimmer mit einer offenen Küche. In der tischlerangefertigten Küche mit Blick in den Garten findet man sämtliche Marken-Küchengeräte. Das helle Wohnzimmer besticht durch Glasfronten, die mit außenliegenden Sonnenschutz mit Lichtsensor und Windrad ausgestattet sind. Weiters befinden sich im Erdgeschoß ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoß befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Arbeitsraum, ein Abstellraum als auch ein Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, alle Räume sind zentral begehbar. Im Keller finden Sie einen großen Party-Raum, von dem aus ein weiteres Schlafzimmer, ein Fitnessraum, ein Abstellraum und insgesamt drei Technik- bzw. Werkstättenräume zu erreichen sind.

In diesen Räumen ist die komplette Haus- und Gartentechnik untergebracht, und zwar für:

- die im Erd- und Obergeschoß befindliche Fußbodenheizung, ergänzt durch teilweise Radiatoren bzw. Radiatoren für Keller und Garage
- die PV-Anlage mit 13,5 kWp mit einem Stromspeicher von 15 kWh mit Notstromfunktion für das komplette Haus. Diese PV-Module sind mit einem TIGO-Optimierer und einem SOFAR-Solar-System ausgestattet, um das Maximum an Energie effizient zu erzeugen
- die Luft-Wärme-Pumpe 12 kW
- die Solaranlage mit einem 800l Pufferspeicher für Heizung und Warmwasser
- den zusätzlich elektrischen Boiler für Warmwasser
- den möglichen Festbrennstoffofen
- die ganze computergesteuerte Gartenbewässerung inkl. des unterirdischen Thujen-Tropfsystems, wobei die Wasserversorgung über kostenloses Brunnenwasser erfolgt

Den elektrisch/elektronischen Teil runden ein Satellitenspiegel für TV, ein Glasfaserinternet mit W-Lan, über das sämtliche Haushaltsgeräte von unterwegs gesteuert werden können, so wie zum Beispiel die digitalen Raumthermostate, ab.

Auch sämtliche Garten- bzw. Außeneinrichtungen wurden bis ins letzte Detail durchdacht, wie zum Beispiel Stromversorgung bis zum Gartenhaus, inklusive Starkstromanschluss, eine Vielzahl von Beleuchtungskörpern und Stromanschlüssen bei Blumen- und Bauminselbeeten. Sitz- und Grillplatz wurden mit aufwendiger Ziegelwand und Überdachung versehen. Ein unter dem Rasen eingegrabenes Maulwurfnetz sorgt für das Fernbleiben unerwünschter "Gäste" im Garten.

Für eine nasse Abkühlung im Hochsommer sorgt ein Schwimmteich mit Steg, Felsen mit Wasserfall, Oase-Filter mit UVC-Vorklärgerät und eine Freiluftdusche mit Solarheizungsbetrieb.

Im Kaufpreis inkludiert ist ein zweites, benachbartes Grundstück in der Größenordnung von rund 1.150 m² (950 m² Baufläche/Garten, 200 m² Waldgürtel) auf dem ein kleines, rund 50 m² großes Haus steht. Dieses Grundstück ist ebenfalls ein Baugrund, Flächenwidmung Bauland Wohngebiet, 2 Wohneinheiten, Bebauungsdichte max. 40%, offene Bauklasse, max. 7 m Bauhöhe. Das Grundstück bzw. Haus ist mit Abwasser- und Ortswasseranschluss bzw. auch mit einem

Stromanschluss versehen. Betreffend Verwendung dieses Grundstückes stehen viele Möglichkeiten offen.

Die Entfernung zur Wiener Stadtgrenze sind rund 8 km, öffentlich gelangt man vorerst mit einem Bus bis zur S-Bahn-Station Schönfeld im Marchfeld Lassees und dann zur U-Bahn U2 bzw. über die S-Bahn-Station Deutsch-Wagram nach Wien.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

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

<500m Apotheke <6.000m Klinik <6.000m Kinder < Schulen Kindergarten

<3.000m Schule <1.000m Universität <9.000m Höhere Schule

<10.000m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei

<6.000m Einkaufszentrum <9.000m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat

<1.000m Post <6.000m Polizei <6.000m Verkehr Bus <1.000m Bahnhof

<3.500m U-Bahn <9.500m Autobahnanschluss <8.500m Straßenbahn

<9.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 2562m²

Wohnfläche: 430m²

Nutzfläche: 430m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Elektro, Luftwärmepumpe,

hwbwert: 76.3m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.13m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 2300000€

Nebenkosten: 75€

Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Roschütz

Tel.: +43 664 864 39 50

E-Mail: roschuetz@realimmo.wien