

# Energieautarkes Wohnen im erweiterten Speckgürtel von Wien



PV-Anlage

**Objektnummer: 2275\_7402**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Ebergassing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,48
<b>Gesamtmiete</b>	1.798,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.634,55 €
<b>Kaltmiete</b>	1.798,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Isabella Barilich

RE/MAX Limes  
Hauptplatz 18  
2460 Bruck an der Leitha

H +43 650 966 70 77

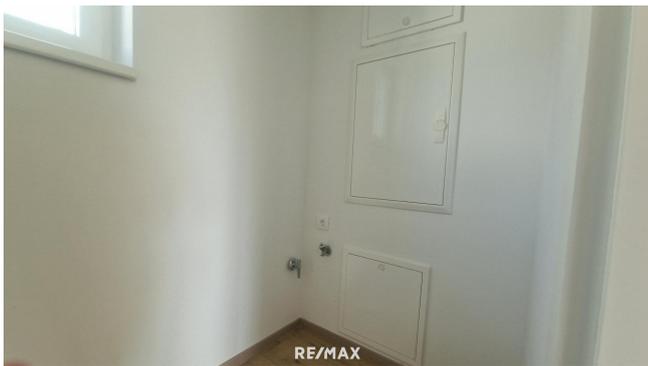
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

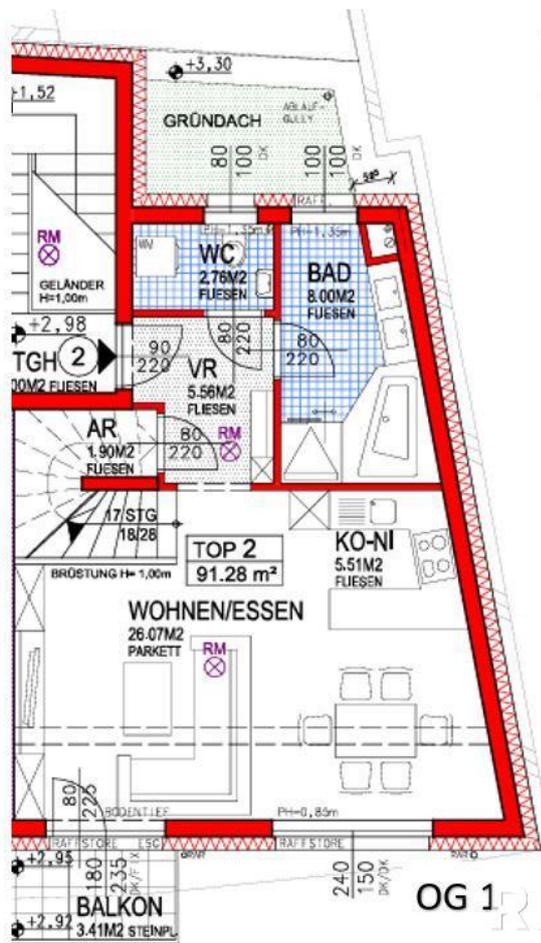




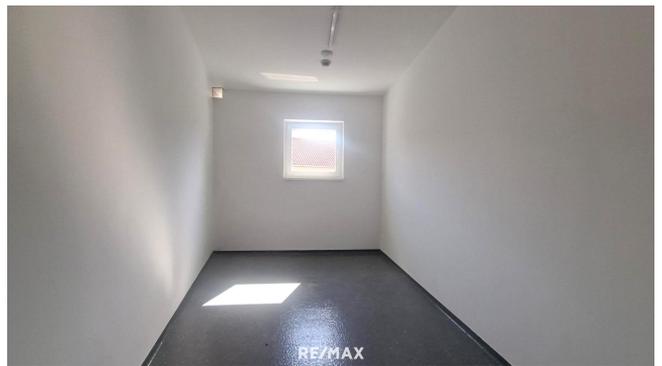








RE/MAX





## Objektbeschreibung

Diese exklusive Erstbezug-Maisonettwohnung liegt nicht nur 15km südöstlich von Wien, sondern besticht auch durch ihre modernste und energieautarke Technik.

Die attraktive ca. 93m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich im 1. und 2. Obergeschoss des Neubaus und verfügt über je einen Balkon pro Etage.

Das hocheffiziente Niedrigst-Energiehaus wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet. Intelligente Haustechnik, wie etwa Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Außenbeschattung sowie eine Klimaanlage sorgen für ein angenehmes Raumklima.

### **Voraussichtlich keine STROM-/HEIZKOSTEN durch VOLLFLÄCHIGE PHOTOVOLTAIKMODULE:**

**Sonnenlicht versorgt Haushalt und Haustechnik mit kostenloser Energie. Möglichst vollflächig auf den sonnenzugewandten Flächen der Fassade und des Daches montierte Photovoltaikmodule sammeln besonders viel Sonnenlicht ein und wandeln dieses in kostenlosen Solarstrom um. Dieser wird anschließend direkt im Haus, für die alltäglichen Bedürfnisse der Bewohner und des Hauses (Haustechnik) sowie zum Heizen des Wohnraums und des Frischwassers, verbraucht. Weiters speichert ein Stromspeicher in den Sonnenstunden möglichst viel Strom, um Stunden ohne Sonnenschein (oder gar Stromausfälle) möglichst gut zu überbrücken.**

**Somit sind die Kosten für Wärme, Strom und etwa auch E-Mobilität quasi auf Dauer gut kalkulierbar.**

### **Ausstattungshighlights:**

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Betonkernaktivierung
- Klimaanlage
- große Photovoltaikanlage mit Stromspeicher
- Top Sanitärausstattung
- Tischler-Küche mit Einbaugeräten Einbaugeräte (Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Backrohr, Herdplatte und Mikrowelle)
- Innen- & Außenbeleuchtung mit modernster LED-Technik
- Alarmanlage, Gegensprech-Videoanlage, Brandmeldeanlage
- Besondere Schallschutzmaßnahmen durch hochdämmender Zwischenmauern und 5-fach verglaster Fenster

Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist die Garage, welche den Wohnungsmietern Platz für 2 Fahrzeuge bietet, ein Kinderwagenraum und ein ca. 10m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Das Objekt besticht nicht nur durch den modernen Grundriss, sondern auch durch den hohen Wohnkomfort und die ausgezeichnete Lebensqualität, die diese Gegend zu

bieten hat.

In der Nähe befinden sich einige Supermärkte, Banken, Post und eine Apotheke. Ein Kindergarten, eine Volks- und Hauptschule befinden sich in derselben Ortschaft. Nur wenige Autominuten entfernt befindet sich der Bahnhof Gramatneusiedl, von dem man rasch mit dem Zug zum Wiener Hauptbahnhof gelangt.

Neugierig geworden? Dann kontaktieren Sie mich einfach, es lohnt sich.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Der Makler hat auf Grund der Projektgröße ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:23.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:AFaktor Gesamtenergieeffizienz:0.48Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:A++

Nur auf [remax.at](https://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!