

"Energiesparhaus in schöner Lage"



01 Villa in Gaisruck

Objektnummer: 1626_28020

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3464 Gaisruck
Baujahr:	ca. 2002
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	315,00 m²
Nutzfläche:	360,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	47,00 m²
Kaufpreis:	880.000,00 €
Provisionsangabe:	

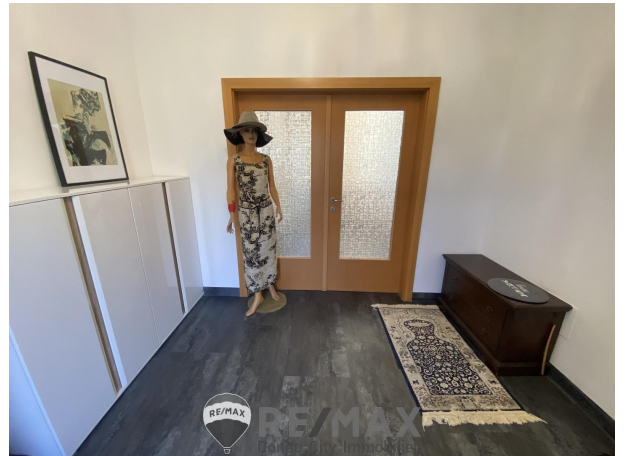
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



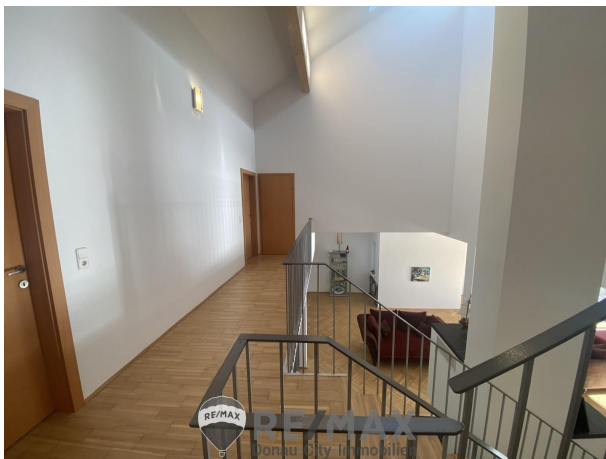
Dipl. Ing. Herwig Tretter

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau









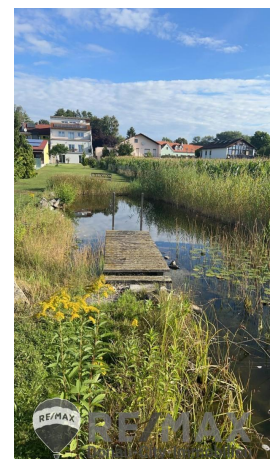


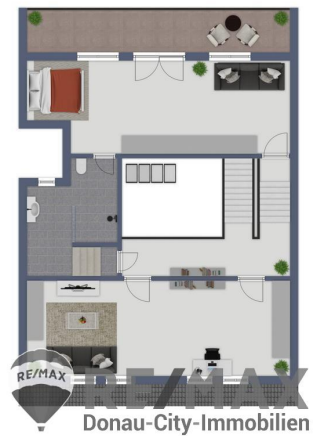












Objektbeschreibung

"Energiesparhaus in schöner Lage"

Die imposante, sehr energiesparende Villa liegt in schöner ländlicher Umgebung in Gaisruck/Ortsteil Eggendorf am Wagram mit herrlichem unverbaubarem Weitblick über das gesamte Tullner Feld hinweg bis hin zum Wienerwald. Gleichzeitig und obwohl in Ruhelage, ist man verkehrsgünstig gelegen: Das entzückende Garten- und Einkaufsstädtchen Tulln mit allen Versorgungsmöglichkeiten, Schulen, Unterhaltung, Kultur, Sport, Ärzten und dem Uniklinikum ist nur 10 km entfernt, sowie Stockerau auf derselben Seite der Donau. Über die Schnellstraße 4 gelangt man in ca. 40 Minuten ins Wiener Stadtzentrum, der Flughafen Schwechat ist in knapp 60 Minuten erreichbar.

[Besuchen Sie den virtuellen 360 Grad Rundgang](#)

Alternativ hat man eine S-Bahnstation in rund 1 km Entfernung mit guten Verbindungen nach Wien zur Verfügung oder auch den Tullnerfelder Bahnhof an der Westbahnstrecke (Railjet!), der in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreicht werden kann und neben der raschen Erreichbarkeit von Wien oder dem Flughafen einen großen Parkplatz bietet. Der nächste Supermarkt, Kindergarten und Volksschule befinden sich im nahegelegenen Hausleiten, und auch anderen umliegenden Ortschaften.

Die 2002 errichtete und 2025 renovierte Villa selber ist sehr großzügig angelegt, mit einem im Erdgeschoß offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich (zusammen ca. 120 m²), von dem man auf eine südseitig ausgerichtete, 36m² große balkonartige Terrasse gelangt. Der Garten ist über eine Treppe direkt erreichbar. Die Küche besticht mit einer exquisiten Ausstattung, Granitoberplatten und einer Kücheninsel.

In der Mitte des Wohn- und Essbereichs ist ein Kamin integriert. Man befindet sich in einer architektonisch raffinierten Raumgestaltung, in der es freie Sicht bis zu 10m hinauf zu den Dachflächenfenstern gibt.

Ins Obergeschoss gelangt man über eine offene Treppe zu einer Balustrade mit Blick hinunter ins Wohnzimmer und Zugang zu einem ca. 40m² großen nordseitigen Arbeitszimmer, das sich durch Einziehen einer Zwischenwand in zwei getrennt begehbare Räume verwandeln lässt. Dank des schnellen Internets über das Glasfaserkabel (150 Mbps Download + 50 Mbps Upload) eignet sich der Standort perfekt für ein Home Office. Von der Balustrade führen Treppen ins Badezimmer, bzw. direkt in das große Schlafzimmer, von dem aus man auf den südseitig gelegenen Balkon kommt, um die grandiose Aussicht über viele Kilometer hinweg, an klaren Tagen bis hin zum Schneeberg, genießen kann...

Das Haus bietet weiteren Wohnraum im Untergeschoss, das über eine Treppe von der Diele aus erreicht wird. Vom Zentralraum des Untergeschosses aus kann man den Technik- und

Waschraum, Abstellraum, ein weiteres Bad und großes Schlaf/Kinderzimmer getrennt begehen. Das Schlafzimmer ist mit 2 in den Zentralraum führenden Türen ausgestattet und kann daher auch in zwei getrennte Räume zu je ca., 20 m² geteilt werden. Von dort öffnen sich Glastüren direkt hinaus in den großen, langgestreckten Garten. Obwohl der Garten liebevoll angelegt und gepflegt ist und über ein Natur- Schwimm-Biotop verfügt, bietet er noch ausreichend Platz für weitere Gestaltungsmöglichkeiten. An seinem Südenende kann man über Feldwege den S-Bahnhof rasch erreichen, sofern man nicht die Straße mit dem Kfz benutzt.

Trotz der deutlich über 300m² großen Wohnfläche und der offenen Gestaltung sind die Energie- und Betriebskosten mit insgesamt ca. € 350,- pro Monat (abhängig von fluktuierenden Preisen) ziemlich gering, einerseits, weil das Haus über eine leistungsstarke 4 KW PV-Anlage mit 14 KWh Speicher und Wärmepumpe verfügt und andererseits mit gut wärmedämmenden 38cm Wienerberger Porotherm-Ziegeln und außen Thermoputz errichtet ist. Der niedrige Gesamtenergiebedarf (f Gee, sk 098), der nicht nur den Heizenergiebedarf sondern auch Warmwasser, Lüftung und Kühlung etc. beinhaltet, liegt unter der Anforderung für Neubauten aus 2007.

Komplettiert wird die umweltfreundliche Ausstattung mit einer Wallbox zum Aufladen von E-Fahrzeugen und einem eigenen Hausbrunnen für Brauchwasser in den Toiletten und der Gartenbewässerung.

Alles in allem ein energieeffizientes und repräsentatives Heim zu einem hervorragenden Preis-Leistungsverhältnis!

Der Preis NUR € 880.000,--

Finanzierungsvorschlag unseres Partners REALFINANZ: Eigenmittel ca. € 210.000,--/monatlich € 3.325,--

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Arbeit!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!