

**8072 - Hochwertiges, modern ausgestattetes
Baumeisterhaus in idyllischer Aussichtslage!**



Moderne, vollausgestattete Traumküche mit Panoramablick

Objektnummer: O2100161246

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Ulrich am Waasen
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8072 Heiligenkreuz am Waasen
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,00 m ²
Gesamtfläche:	164,00 m ²
Lagerfläche:	10,64 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	559.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



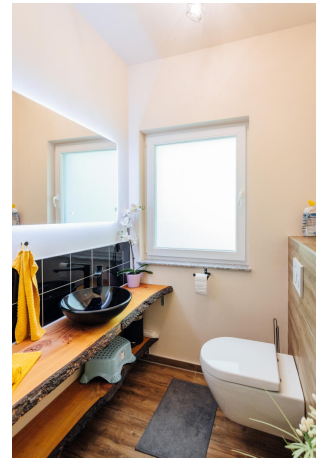
Mag. iur. Elmar Dolc-Eckstein







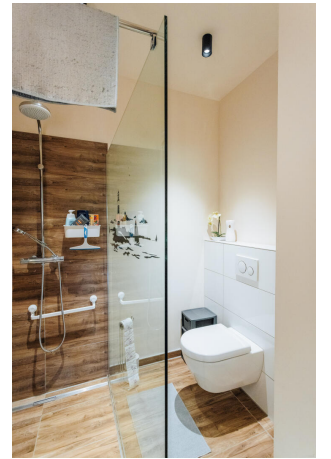












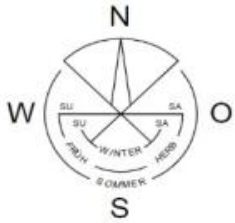






97/1

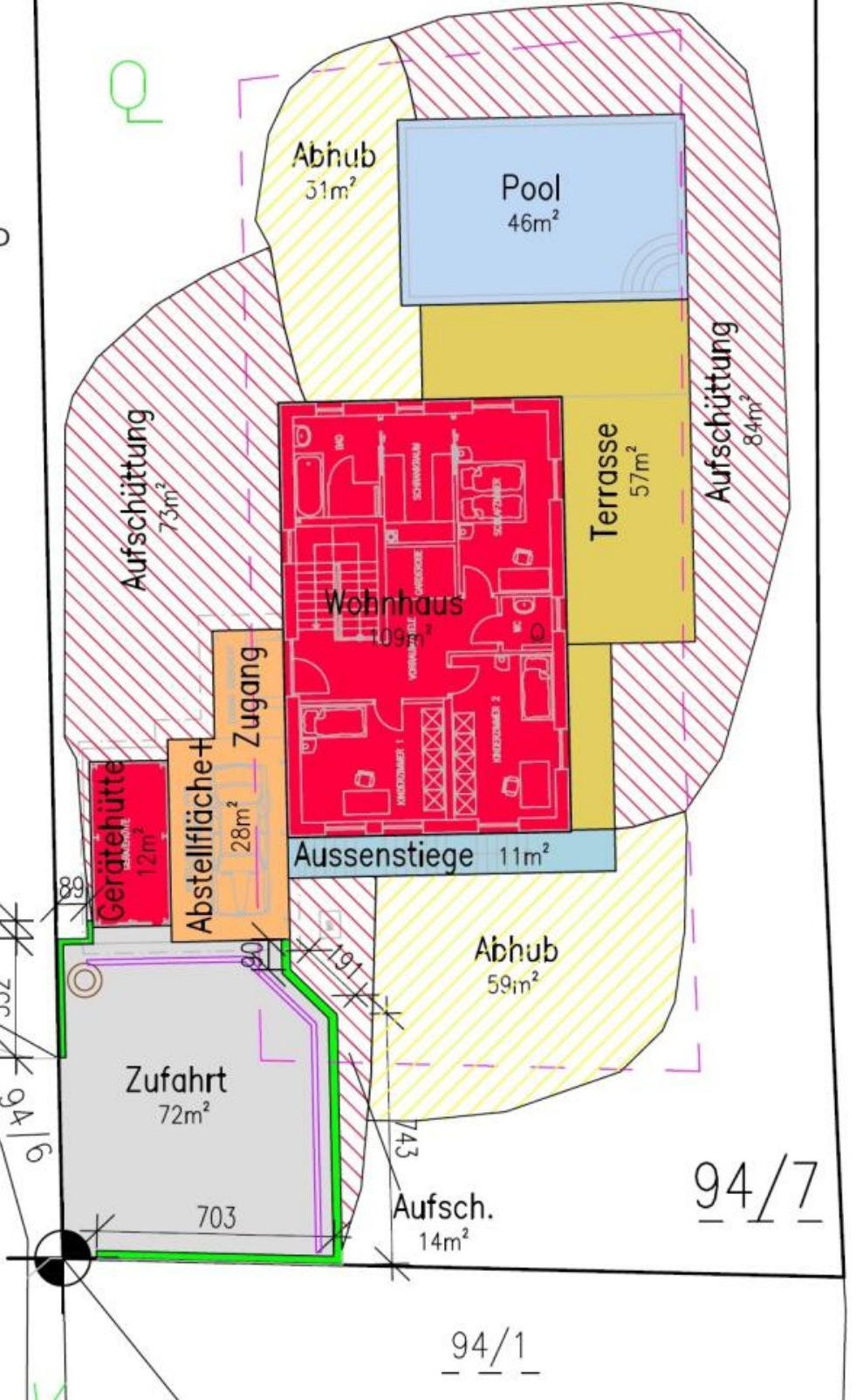
90

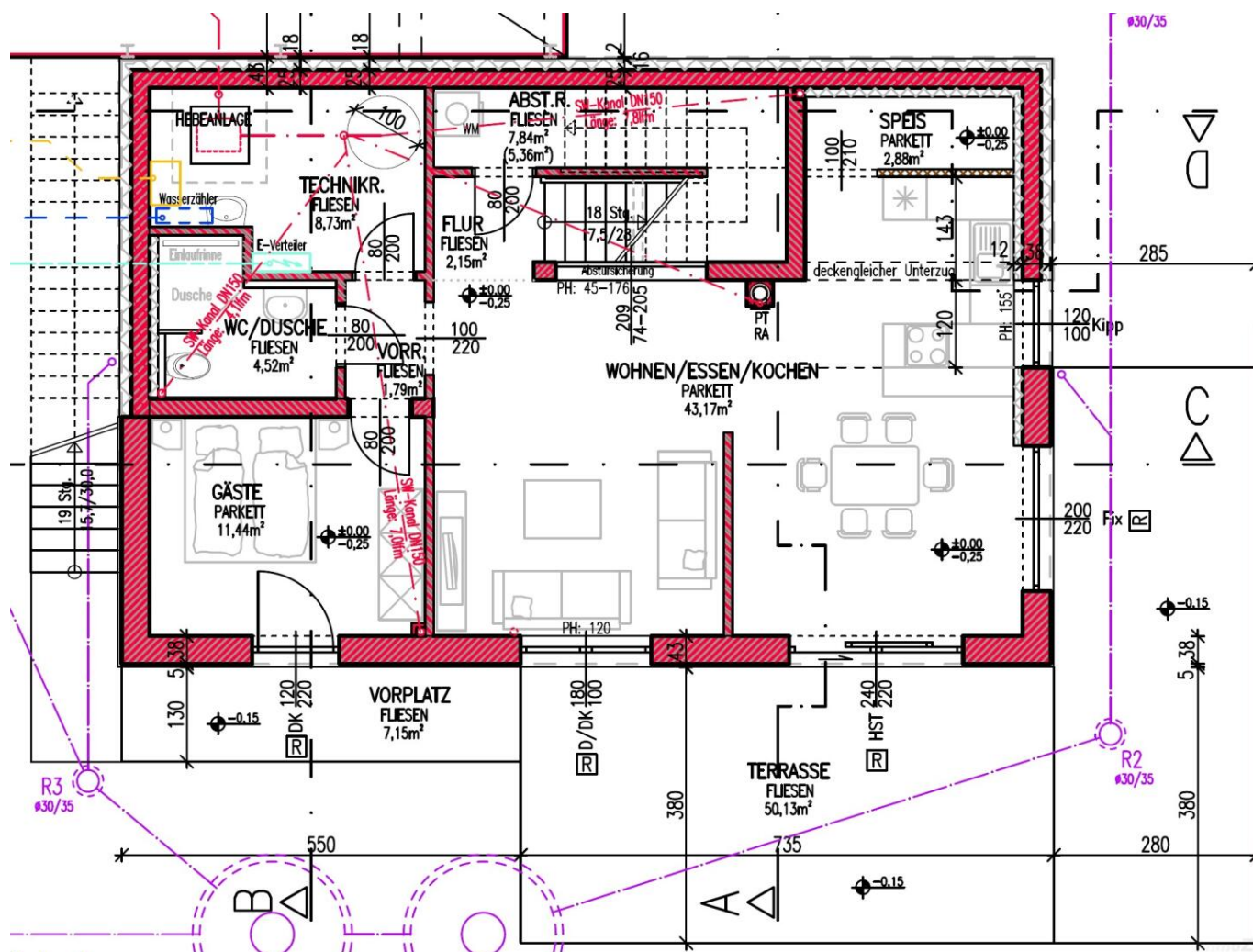


Q

94/8

V





Objektbeschreibung

Hochwertiges, modern ausgestattetes Baumeisterhaus in idyllischer Aussichtslage!

Willkommen in Ihrem Traumhaus! Dieses hochwertige, im **Jahr 2021** errichtete Einfamilienhaus in **Niedrigenergie-Bauweise** in St. Ulrich am Waasen am Hühnerberg, in Heiligenkreuz am Waasen, bietet erstklassigen Wohnkomfort in einer **malerischen Umgebung** mit **kurzer Erreichbarkeit**.

Das Haus erstreckt sich über **zwei terrassierte Geschosse** mit einem großzügigen Erdgeschoss, einer einladenden Terrasse und einem angrenzenden Garten.

Der Haupteingang zum Haus erfolgt direkt neben dem Autoabstellplatz über das Obergeschoss.

Das **Obergeschoss** beherbergt:

- **Vorraum**
- **Stiegenhaus**
- Zwei **Schlafzimmer**
- Ein **Masterbedroom** mit großzügigem begehbarem Kleiderschrank von knapp 8m²
- Ein **Badezimmer** mit Badewanne und Dusche

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie:

- Ein geräumiges **Wohn-/Koch-/Esszimmer** mit hochwertiger Tischlerküche
- Eine angrenzende **Speise**
- Ein **Gästezimmer** mit eigenem **Badezimmer** und **WC**
- Ein **Technikraum**

Das Haus besticht nicht nur durch seine moderne Ausstattung, sondern auch durch seine hochwertige Bauweise, die auf Langlebigkeit und Energieeffizienz ausgelegt ist:

- Die **Bodenplatte** wurde mit Unterfangen laut Statik hergestellt und ist komplett in Dichtbeton gegossen.
- Der **Keller** ist massiv gebaut und zweimal abgedichtet, mit einer 16 cm XPS-Dämmung und sauber aufgefüllt.
- Die Außenwände bestehen aus 38 Plan-Ziegeln mit dünnem Mörtel und integrierter EPS-Dämmung, die ökologisch abbaubar ist.
- Sämtliche Wohnräume mit **hochwertigen Feinsteinzeugfliesen** in **Holz-** und **Steinoptik**
- Das **Dach** verfügt über eine hochwertige Klasse-3-Isolierung mit **Dampfsperre**, **Gefälledämmung** und **Selbstklebebahnen**. Es ist zweifach abgedichtet und mit Blech

als Schutz für die Attika ausgestattet. Zwei **Abläufe** sowie ein **Überlauf** sorgen für eine effiziente Entwässerung.

- Eine **Photovoltaikanlage** mit 11,41 kW und einem Einspeisevertrag mit Ömag sowie eine **Luftwärmepumpe** auf dem Dach, begleitet von einer Heizung, die alle von renommierten Marken wie **Vaillant** geliefert werden, sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung.
- Eine **Hebeanlage** von Wilo und eine **Enthärtungsanlage** von BWT garantieren eine effiziente Wasserversorgung, während zahlreiche **Ausgleichspumpen** für schnelle Warmwasserbereitstellung sorgen.

Direkt vom überdachten Autoabstellplatz gelangt man trockenen Fußes zum **ca. 11m² großen Nebengäude** das als **Gartenhütte** oder **Kellerersatzraum** genutzt werden kann, und somit zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein bereits **genehmigter Swimmingpool** rundet das Freizeitangebot ab. Eine großzügige, asphaltierte **Einfahrt mit Rolltor** gewährt Zugang zum Anwesen, das zudem über einen **überdachten Autoabstellplatz** verfügt.

Der Terrassenbelag sowie der Belag Außenstiege (ca. 150m² Feinsteinzeug) sind noch nicht fertiggestellt und bieten somit die Möglichkeit, sie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Garage muss noch verputzt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Zwei Absturzsicherungen im Einfahrtsbereich sowie an der zweiten Stützmauer müssen noch hergestellt. Der Einreichplan ermöglicht die Errichtung eines Pools, der das Freizeitangebot des Anwesens ergänzt.

Dieses Einfamilienhaus vereint **modernes Design, hochwertige Ausstattung** und **erstklassige Bauweise** und bietet somit ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien, die auf der Suche nach **Wohnkomfort und Nachhaltigkeit** sind.