

# Exposé

## Einfamilienhaus in Scheiblingkirchen-Thernberg

### Neuwertiges Niedrigenergie-Einfamilienhaus in ruhiger Grünlage



Objekt-Nr. OM-428847

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **397.000 €**

Ansprechpartner:  
Jacqueline Koch

2832 Scheiblingkirchen-Thernberg  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.153,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Einfamilienhaus (Baujahr 2022) befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Bezirk Neunkirchen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie sehr gute Energiekennzahlen.

Das Haus wurde laufend gepflegt und bietet eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die Immobilie ist sofort bezugsfähig.

Der großzügige, offen gestaltete Wohn-Essbereich mit moderner, schlichter Einbauküche und maßgefertigter Küchen-Halbinsel bildet das Herzstück des Hauses.

Insgesamt stehen drei Schlafzimmer, zwei voll ausgestattete Bäder sowie praktische Nebenräume zur Verfügung.

Als Niedrigenergiehaus (HWB Klasse B) mit Luft-Wasser-Wärmepumpe bietet das Objekt hohen Wohnkomfort bei niedrigen laufenden Kosten.

## Ausstattung

Energie & Technik

- Niedrigenergiehaus – Heizwärmebedarf (HWB) Klasse B
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Sehr gute Gesamtenergieeffizienz (PEB A++, CO<sub>2</sub> A++)
- Vorbereitung für Kamin vorhanden

Ausstattung

- Offener Wohn-Essbereich mit moderner Einbauküche & Küchen-Halbinsel
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder (Dusche & Badewanne)
- Außenjalousien
- Fliegengitter
- Alarmanlage

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Erdgeschoss

- Seitlicher Eingangsbereich mit Garderobe und offener Holzstiege
- Wohn-Essbereich ca. 27 m<sup>2</sup>
- Große Küchennische mit maßgefertigter Küchen-Halbinsel
- Abstellraum (Kellerersatz)
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss

- Gästebad mit Dusche & WC
- Zugang zur Terrasse und zum Garten

Obergeschoss

- Heller Vorraum
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- Zwei weitere Zimmer (Kinderzimmer / Büro)
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken & WC

Hinweis:

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei.

Makleranfragen werden nicht berücksichtigt.

## Lage

Ruhige Wohnlage am Waldrand mit Grünblick. Wald und Felder befinden sich in unmittelbarer Nähe – Natur direkt vor der Haustüre.

Familienfreundliche Umgebung mit guter Infrastruktur und Anbindung

(Autobahn A2, Bus, Bahnhof).

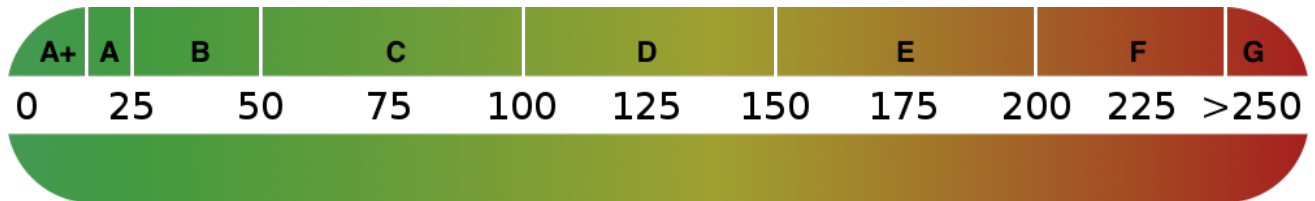
Wien ist in ca. 1 Stunde erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

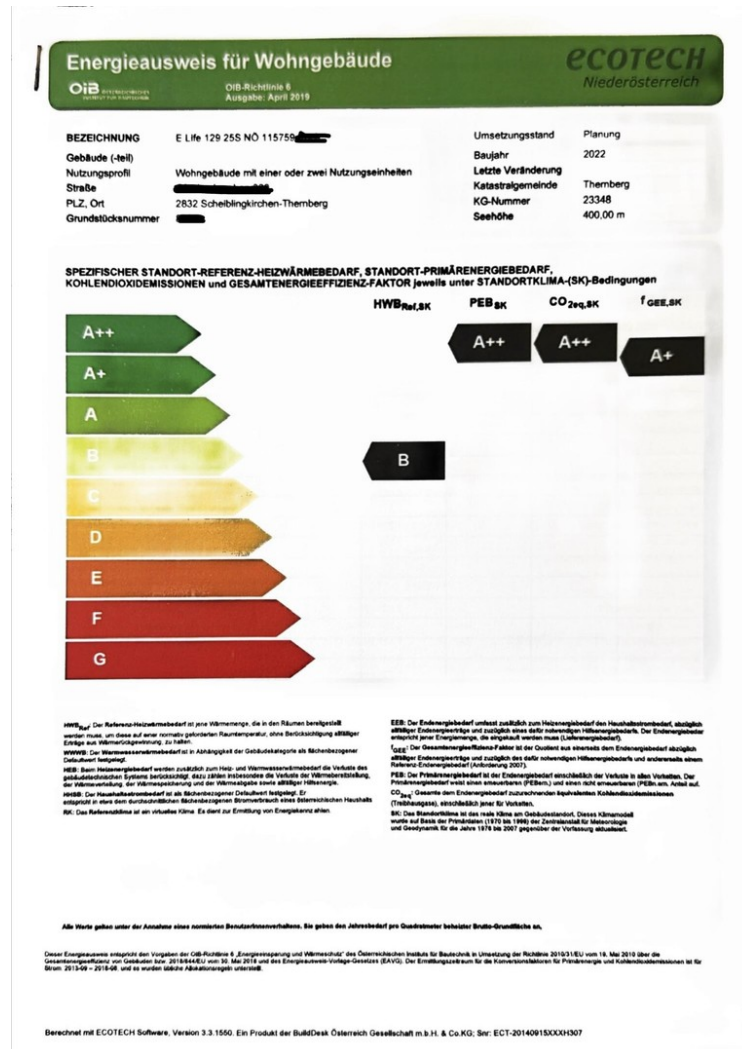




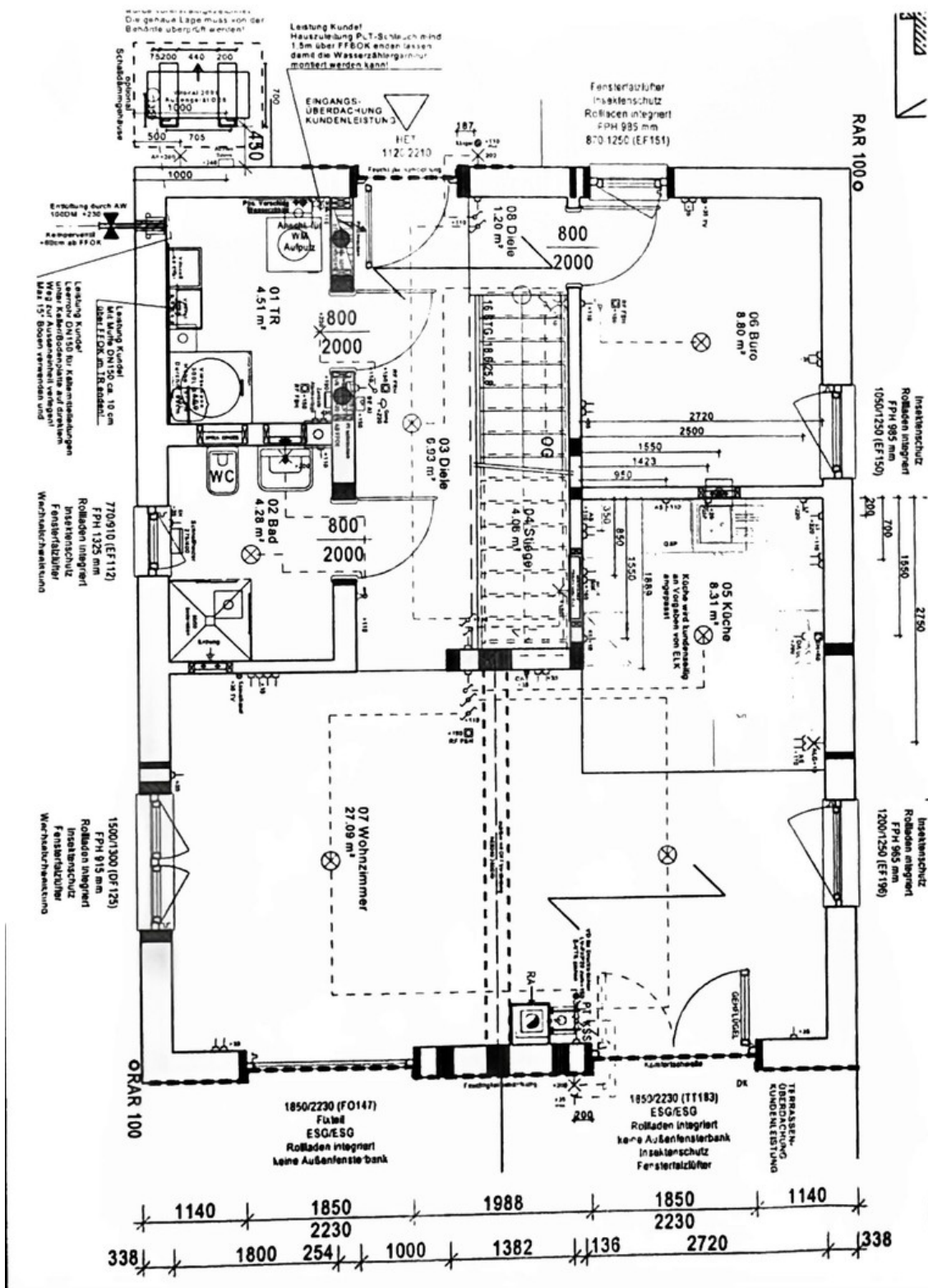
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

