



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

Smart-Home Traumhaus BJ 2022 | 280 m² | 1220 m² Grund | keine Arbeiten nötig | Glasfaser | Nähe Wien

2042 Kalladorf, Österreich



Eckdaten

Wohnfläche: ca. 280 m²

Nutzfläche: ca. 450 m²

Grundstücksfläche: ca. 1220 m²

Terrasse: ca. 50 m²

Garage: ca. 49 m²

Gartenhütte: ca. 35 m² massiv gebaut

Raumhöhe: 2,9 m

Mobiliar: komplett inkl. Werkzeug und Geräte

Eigentumsform: Alleineigentum

Erbaut: 2020 – 2022

Bauweise: 50cm Hochlochziegel Massivbau

Zimmer: 7

Terrasse: 3

Stellplätze: 5+

Garagenplätze: 2

Bäder: 2

WCs: 2

Verfügbar: ab sofort

Kaufpreis: 950.000,00 €

Energiekosten inkl. Heizkosten: ca. 47 €

Gemeindeabgaben: ca. 131 €

Müllbeseitigung: ca. 14 €

Monatliche Gesamtbetriebskosten: ca. 193 €

Heizwärmebedarf: B 41,0 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71

Detailbeschreibung

Architektonisch modernes Einfamilienhaus mit großzügigem Raumkonzept, energieeffizienter Technik und außergewöhnlicher digitaler Infrastruktur.

Dieses zwischen 2020 und 2022 errichtete Einfamilienhaus vereint **großzügiges Wohnen, moderne Technik und einen vollständig fertiggestellten Außenbereich** zu einem Gesamtpaket, das in dieser Form selten zu finden ist.

Dank des hochwertigen **Kalk-Zementputzes** in Kombination mit **mineralischen Anstrichen** genießen Sie ein hervorragendes Raumklima, das **Feuchtigkeit natürlich reguliert** und Schimmel keine Chance bietet.

Auf rund **280 m² Wohnfläche**, mit einer **Raumhöhe von 2,9 m** und einer offen gestalteten **49 m² Wohn-Ess-Küche**, entsteht ein außergewöhnlich helles und weitläufiges Wohngefühl.

Das **1220 m² große Grundstück** bietet viel Platz, Ruhe und Privatsphäre – mit dem besonderen Vorteil, dass angrenzende Flächen **nicht mehr als Bauland gewidmet sind und somit langfristig unverbaubar bleiben**.

Auch die Außenbereiche sind durchdacht gestaltet: Eine großzügige Terrasse, eine Outdoor-Küche, eine gemauerte Gartenhütte sowie zusätzliche Nutzflächen sind bereits vorhanden und sofort nutzbar.

Die vorhandene **Smart-Home-Steuerung** übernimmt zahlreiche Funktionen wie **Beschattung, Beleuchtung und Bewässerung automatisch** und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch die technische Infrastruktur ist vollständig eingerichtet – von der **Netzwerktechnik über die Heizungsanlage bis hin zur Photovoltaik** – ohne dass weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Das Haus eignet sich daher ideal für Käufer, die ein hochwertiges, modernes Zuhause suchen, bei dem kein weiterer Ausbau, keine Fertigstellung und keine Gartenarbeiten notwendig sind.

Einziehen, wohlfühlen und sofort nutzen – ohne Zeitverlust und ohne zusätzliche Kosten.

Highlights der Immobilie

- **0 € Provision**
- **unverbaubare Lage**
- energieeffiziente und automatisiertes **Smart-Home** und Beschattung
- Kalk-Zementputz und ausschließlich **Mineralfarbe** für ein **ausgezeichnetes Wohnklima**
- sichere Abwicklung über Notar-Treuhandkonto
- Garten vollständig angelegt und gepflegt
- Wege und Flächen **gepflastert**
- **komplette Einfriedung**
- Terrasse, Outdoor-Küche und Nebenflächen fertiggestellt
- großzügige, hohe und vor allem helle Räume
- Fassade auf Silikonharzbasis

Energie und Technik

- Wärmepumpe
- Wohnraumlüftung
- Einzelraumregelung (26 Heizkreise)
- Warmwasserspeicher
- automatische 6-Zonen Gartenbewässerung mit Brunnen
- **Photovoltaikanlage** mit 10 kWp (15x Süd, 10x Ost und 10x West á 375 W)
- 7 Überwachungskameras mit Aufnahmefunktion bei Bewegung
- Loxone **Smart-Home System**
- hoch performante Netzwerkinfrastruktur
- 40 cm Zellulose-Dämmung
- 2x externe MIMO Mobilfunkantenne
- **Glasfaseranbindung** bis in den Technikraum (FTTH)
- Gartenhaus und Obergeschoss mit Glasfaseranbindung
- gedämmte Fensterrahmen
- 2x Rasenmäroboter

Wohnkomfort und Ausstattung

- Feinsteinzeug im gesamten Wohngebäude inkl. Terrasse und Garage
- Fußbodenheizung
- DANKÜCHE mit Kücheninsel und hochwertigen Geräten
- Großzügiger French-Door Kühlschrank und separatem Tiefkühlschrank

Erdgeschoss

- **Wohn-Ess-Küche – 49 m²**
- **Arbeitszimmer / Home-Office – 32 m²**
- Gästezimmer – 16 m²
- Fitnessraum / Hobbyraum – 21 m²
- Technikraum – 16 m²
- Speis – 6,5 m²
- Bad – 6 m²
- WC – 2,5 m²
- Garage – 49 m²

Durch Gästezimmer und Bad im Erdgeschoss ist barrierearmes Wohnen möglich.

Obergeschoss

- Schlafzimmer – 25,5 m²
- Heimkino / Schlafzimmer – 23 m²
- **Schlafzimmer – 15 m²**
- **Schrankraum (begehbar) – 9 m²**
- Bad – 12 m²
- WC – 2 m²

Ein Raum ist aktuell als **Heimkino mit Hochkontrast-Leinwand** und 5.1-Soundsystem ausgestattet – ideal für Filmabende oder Gaming.

Außenbereich und Zusatzflächen

- Haupt-Terrasse mit 50 m² (Nord-Richtung) und durchgehender Beschattung
- Multifunktionsplatz (Ost-Terrasse) mit ca. 55 m²
- Outdoorküche (West-Terrasse) mit ca. 20 m²
- Massives Gartenhaus mit ca. 35 m² und 2,5 m Garagentor
- Aufwendig gestalteter Kinderspielplatz mit ca. 120 m² und 7 Spielgeräten

Weitere Informationen

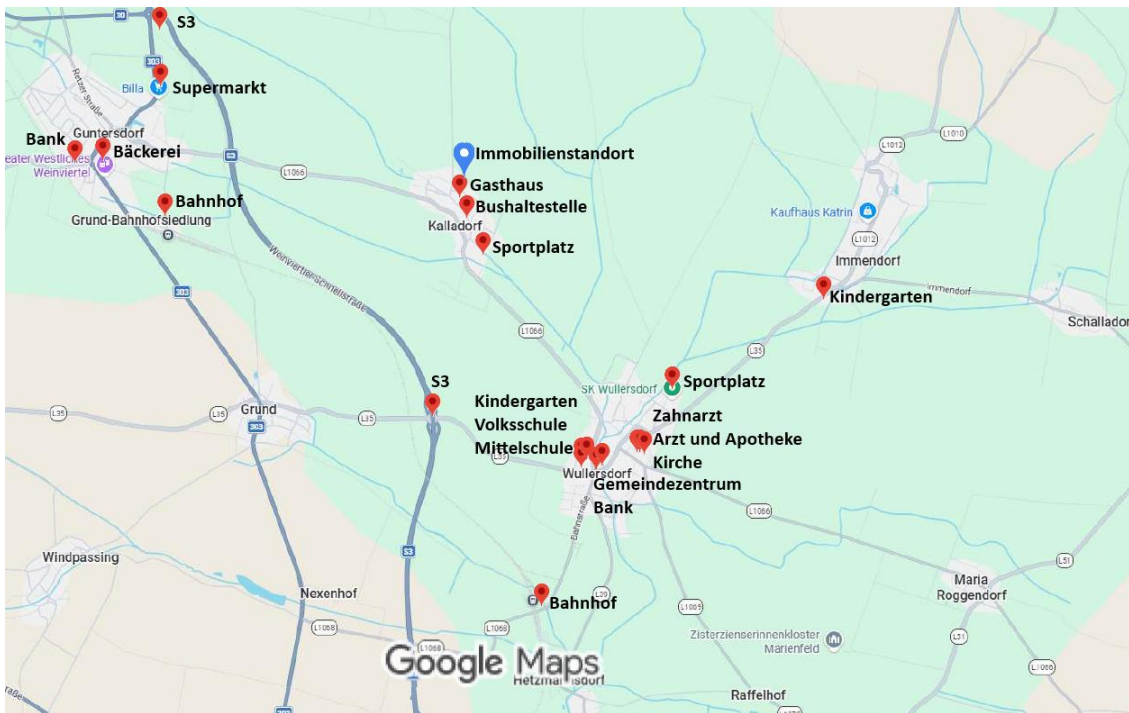
- **Dachboden als Lagerfläche nutzbar** mit ca. 100 m²
- 2x Garagentor mit 3 m x 2,5 m
- **Aluminiumzaun** mit 2x Gartentor (2 m und 3 m) und 2x Gartentür (1 m)
- Traufstreifen mit **Marmorbruch** ausgeführt
- Alarmanlage (Sirene kann nachgerüstet werden)
- Fahrradgarage
- **umfangreiche Baudokumentation mit über 3.000 Fotos**
- **2 komplett gefüllte Ordner mit Rechnungen und Lieferscheine**
- Ausführung durch **regionale Unternehmen**
- hochwertige Vorhänge
- **Türen mit Echtholz furnier**
- große Fensterflächen für Lichtdurchflutete Räume
- keine mechanische Belastung für Fenster durch Wohnraumlüftung
- Garten geebnet und aufbereitet

Lage

Kalladorf liegt eingebettet in die malerische Hügellandschaft des westlichen Weinviertels und besticht durch seine hohe Lebensqualität in absoluter Ruhelage. Als Katastralgemeinde der Marktgemeinde Wullersdorf bietet der Ort ein familiäres Umfeld, das besonders durch die typischen Kellergassen und die umliegende Natur geprägt ist. Die **neu gestaltete Ortsdurchfahrt** unterstreicht das gepflegte Erscheinungsbild dieser lebenswerten Gemeinde im Bezirk Hollabrunn.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an urbane Zentren erstklassig: Über die **nahegelegene S3 Weinviertler Schnellstraße** erreichen Sie die **Stadtgrenze von Wien in etwa 35 bis 40 Minuten**. Für Bahnfahrer bieten die **modernen Park & Ride-Anlagen in Wullersdorf und Guntersdorf** komfortable Zugänge zur Nordbahn. Sämtliche Einrichtungen des **täglichen Bedarfs**, wie Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten, befinden sich **nur wenige Fahrminuten entfernt** im Gemeindezentrum Wullersdorf oder in der Bezirksstadt Hollabrunn.

Infrastruktur innerhalb 5 Minuten



Bilder © 2026 ,Kartendaten © 2026 500 m

Gesundheit

Arzt/Apotheke 3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt 3.700 m

Bäckerei 3.100 m

Gasthaus 200 m

Verkehr

Bus 400 m

Autobahnanschluss 4.000 m

Bahnhof 3.000 m

Kinder & Schule

Volksschule 3.100 m

Mittelschule 2.600 m

Kindergarten 2.900 m

Sonstige

Bank 2.800 m

Polizei 2.300 m

Betriebskostenübersicht (effektiv aus Jahr 2024)**Energie**

Strom (Heizung, Warmwasser, Haushalt)	1.091,37 €
Einnahmen Photovoltaik	-521,39 €
Gesamt pro Jahr	569,98 €
Gesamt pro Monat	ca. 47 €

Gemeindeabgaben

Kanalbenützungsgebühr	1.248,56 €
Wasserbereitstellungsgebühr	110,00 €
Wasserverbrauch	216,16 €
Gesamt pro Jahr	1.574,72 €
Gesamt pro Monat	ca. 131 €

Müllbeseitigung

80l Restmüll + 120l Altpapier	173,21 €
Gesamt pro Monat	ca. 14 €

Gesamt

Jahr 2024	2.317,91 €
pro Monat	ca. 193 €

FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

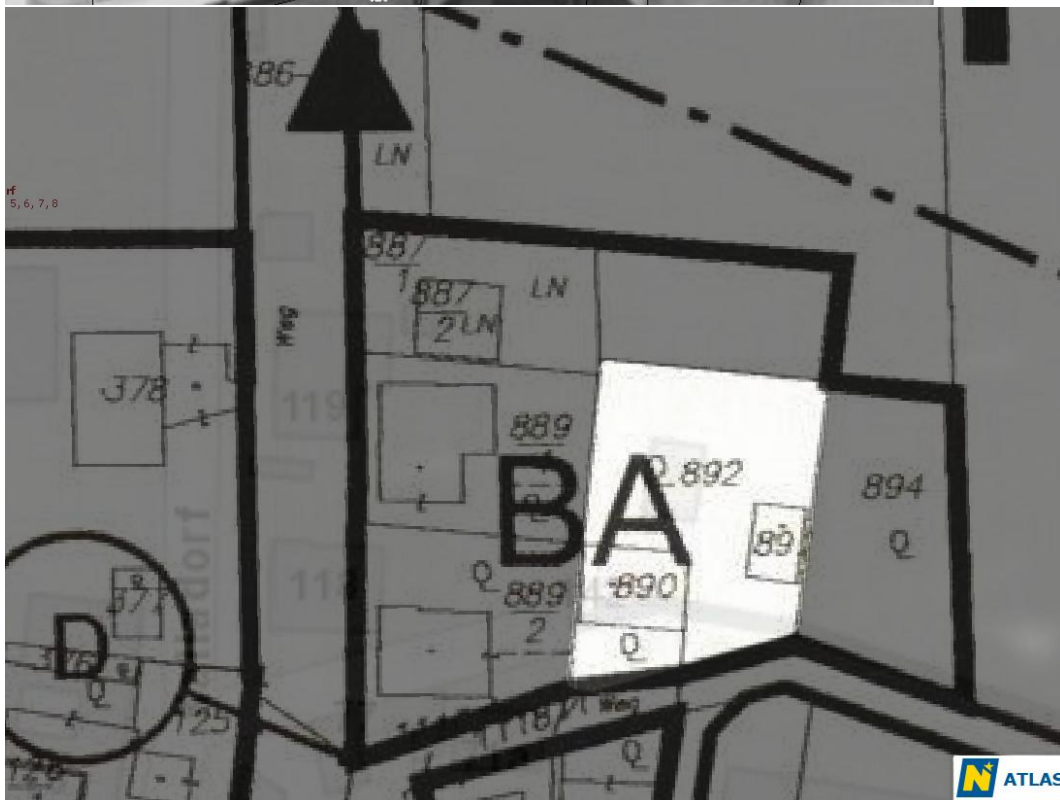
frederic@lassel.eu

www.k142.at

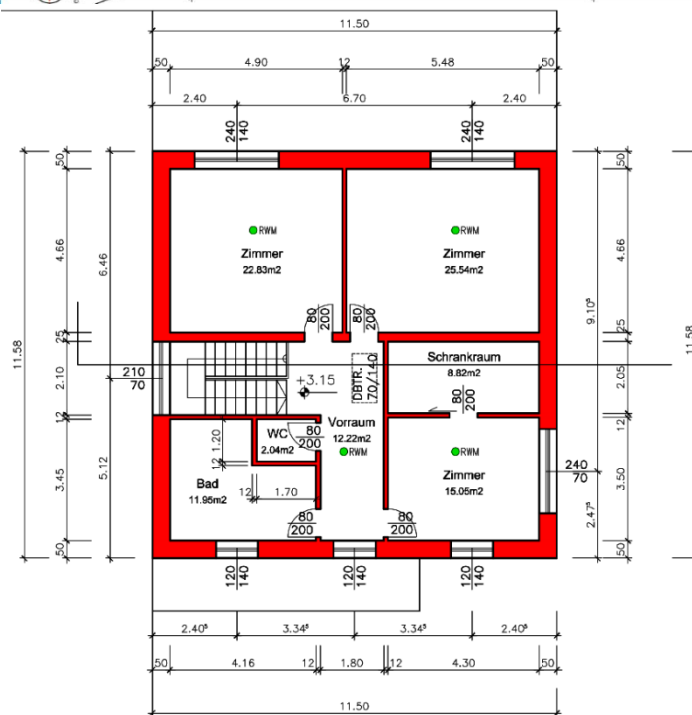
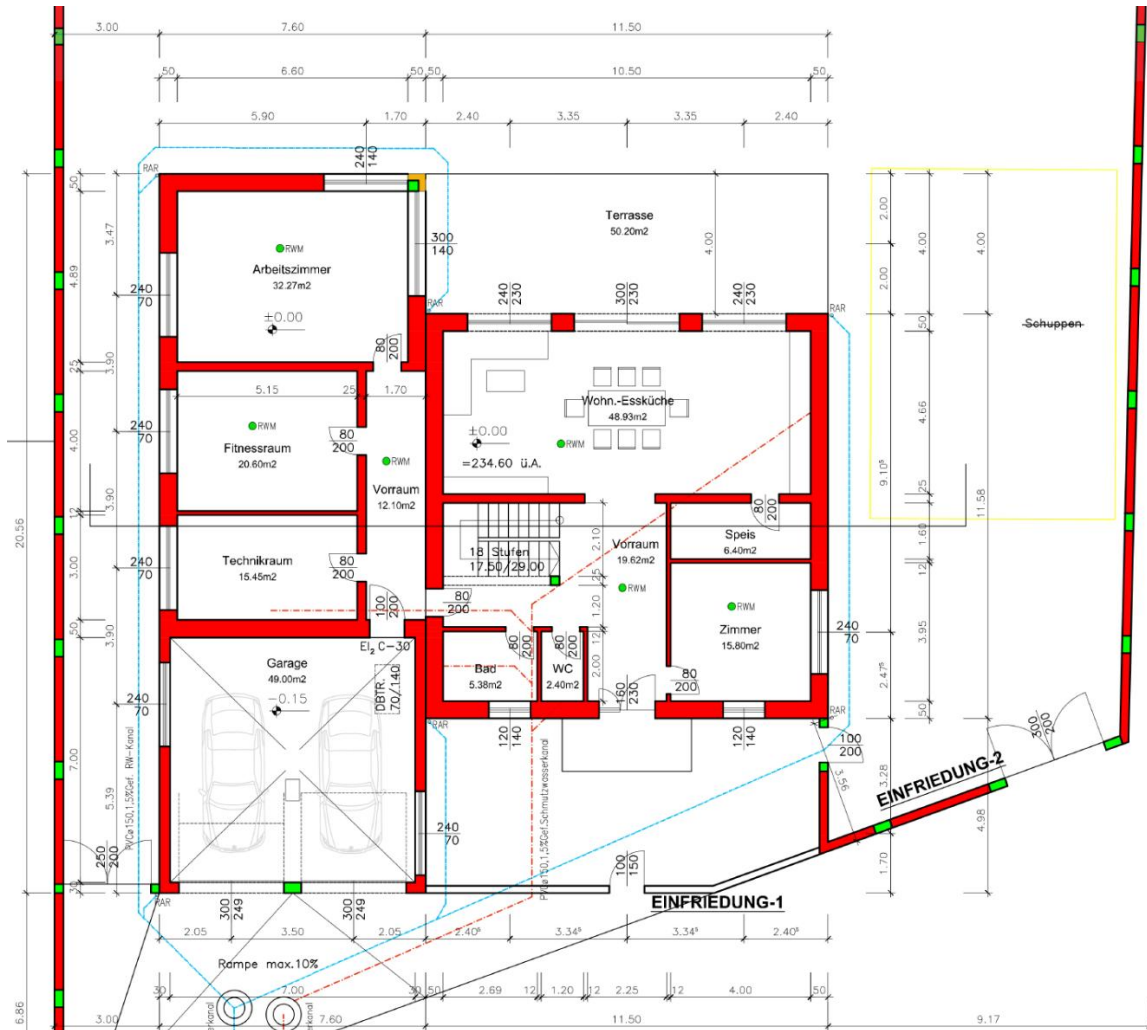
Umgebung



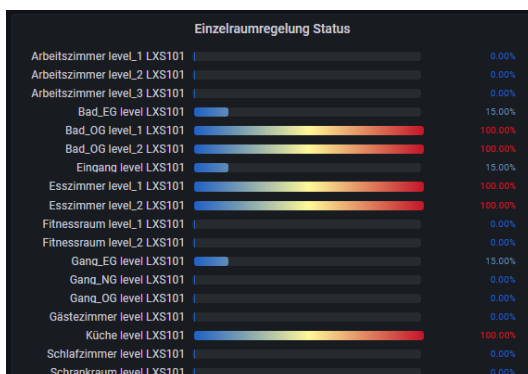
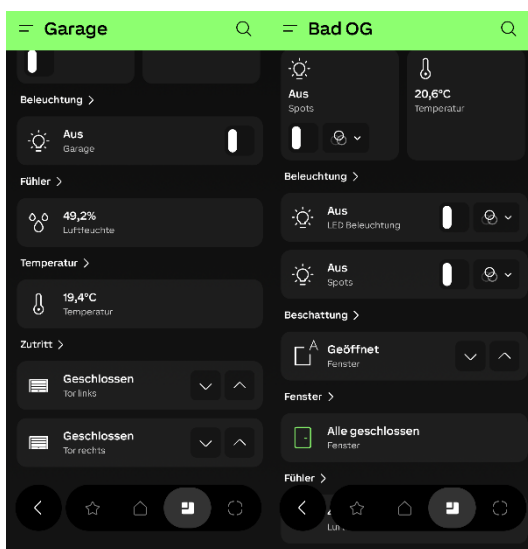
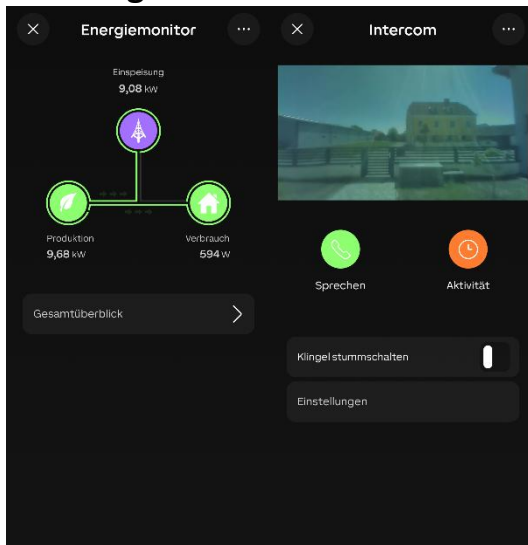
Grenzen und Widmung



Grundrisse



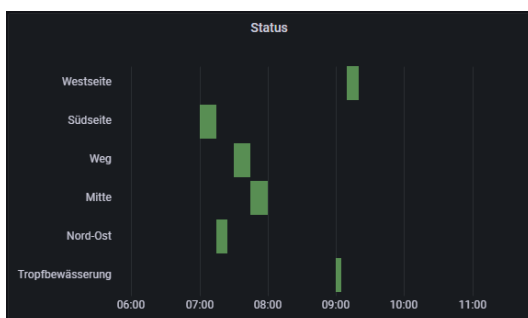
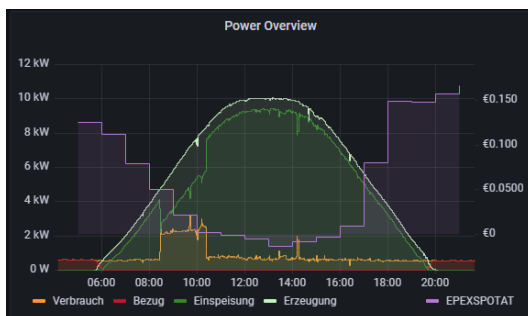
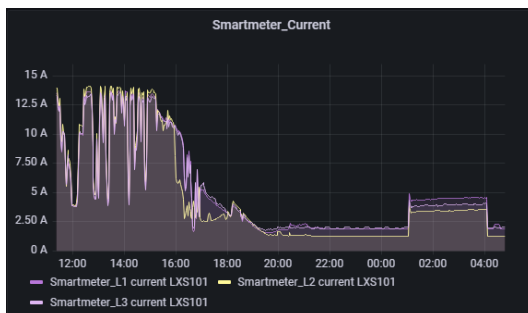
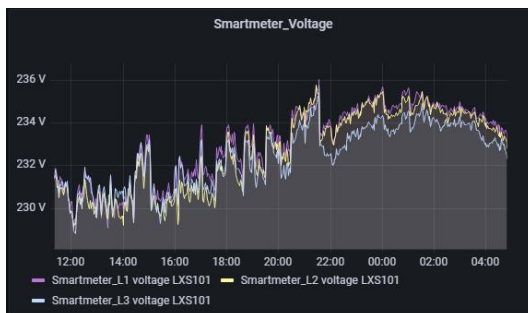
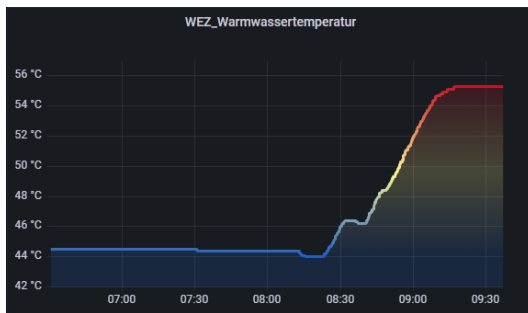
Hausteuerung



Dieses Haus vereint modernen Wohnkomfort, intelligente Technik und außergewöhnliche Energieeffizienz auf beeindruckende Weise. Die hochwertige **Smart-Home-Steuerung auf Basis von Loxone** vernetzt sämtliche zentralen Funktionen des Hauses nahtlos miteinander und schafft ein Wohngefühl, das gleichermaßen komfortabel, sicher und zukunftsorientiert ist. **Beleuchtung, Beschattung, Garagentore, Zutritt, Heizung, Lüftung und Energieflüsse sind zentral steuerbar** und in einer übersichtlichen grafischen Oberfläche jederzeit in Echtzeit abrufbar. Selbstverständlich bleibt auch die Möglichkeit erhalten, alle Funktionen bequem per App oder direkt über Taster in den Räumen individuell zu bedienen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der hohe Anspruch an Komfort und Sicherheit deutlich: Die **Hauseingangstür** ist mit einem **Motorschloss** ausgestattet, das automatisch verriegelt und ein komfortables Öffnen per NFC-Tag ermöglicht. Zwei integrierte Loxone **NFC-Taster** erlauben eine moderne und flexible Zutrittslösung, während die **Loxone Intercom** mit Gegensprechfunktion und Fotoaufnahme bei Betätigung der Türklingel zusätzliche Sicherheit und Alltagstauglichkeit bietet. Auch die **Normstahl-Garagentore** sind vollständig in das Gesamtsystem eingebunden.

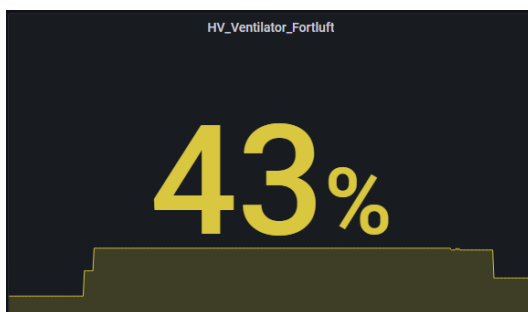
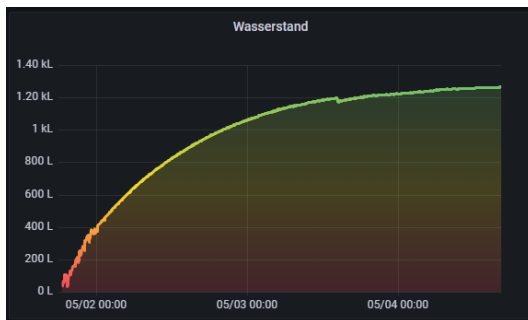
Besonders beeindruckend ist die **intelligente und energieoptimierte** Steuerung des Hauses. Heizung und Lüftung sind vollständig über das Hoval Gateway integriert und arbeiten in perfektem Zusammenspiel mit **Photovoltaikanlage und Smart Meter**,



dessen Daten in Echtzeit und ohne Internetverbindung erfasst werden. Dadurch entstehen hoch effiziente Abläufe, etwa bei der **Warmwasserbereitung in Zeiten von Energieüberschuss**. Auch die Pumpe der Zirkulationsleitung wird **abhängig von Bedarf und Präsenz** automatisch gesteuert, wodurch unnötiger Energieverbrauch wirksam vermieden wird. Die **Lüftung reagiert sensibel auf die tatsächliche Nutzung** des. Durch die Einzelraumregelung ist zudem ein aktiver hydraulischer Abgleich gewährleistet, sodass jeder Raum bedarfsgerecht und effizient temperiert wird.

Ein weiterer wesentlicher Komfortfaktor ist die **vollautomatische Beschattung**. Diese **orientiert sich an Sonnenstand und zu erwartenden Temperaturen** und hilft im Sommer dabei, das Aufheizen der Räume wirksam zu reduzieren. Im Winter unterstützt sie bei niedrigen Außentemperaturen dabei, Wärmeverluste zu minimieren. So entsteht ein Wohnkonzept, das den Alltag spürbar erleichtert, da praktisch kein manueller Eingriff erforderlich ist und dennoch jederzeit individuelle Anpassungen möglich bleiben.

Das Haus überzeugt zudem durch eine außergewöhnlich umfassende Datenerfassung und intelligente Auswertung. Relevante **Zustände werden historisch gespeichert**, grafisch aufbereitet und für Analysen nutzbar gemacht. Auch **sämtliche Fensterzustände werden präzise erfasst**; dank zweier Reed-Kontakte pro Fenster kann sogar exakt zwischen geschlossen, geöffnet und gekippt unterschieden werden. Diese technische Tiefe schafft nicht nur Transparenz, sondern eröffnet bei Bedarf auch die einfache Erweiterung um zusätzliche Sicherheitsfunktionen,



2026-05-01 09:30:47.889 +00:00	2026-05-01 11:30:49;Sta - REED09 - Fenster (Gästezimmer);1
2026-05-01 09:30:43.688 +00:00	2026-05-01 11:30:44;Sta - REED09 - Fenster (Gästezimmer);2
2026-05-01 09:30:42.140 +00:00	2026-05-01 11:30:43;Sta - REED09 - Fenster (Gästezimmer);3
2026-05-01 09:30:41.768 +00:00	2026-05-01 11:30:43;Sta - REED09 - Fenster (Gästezimmer);2
2026-05-01 09:30:34.802 +00:00	2026-05-01 11:30:36;Sta - REED09 - Fenster (Gästezimmer);1
2026-05-01 09:30:26.902 +00:00	2026-05-01 11:30:28;Sta - REED09 - Fenster (Gästezimmer);2
2026-05-01 09:30:13.581 +00:00	2026-05-01 11:30:14;Sta - REED09 - Fenster (Gästezimmer);3
2026-05-01 09:30:13.089 +00:00	2026-05-01 11:30:14;Sta - REED09 - Fenster (Gästezimmer);2
2025-09-06 11:14:04.928 +00:00	2025-09-06 13:14:06;Sta - REED09 - Fenster (Gästezimmer);1
2025-08-23 13:39:59.291 +00:00	2025-08-23 15:40:01;Sta - REED09 - Fenster (Gästezimmer);2

etwa eine Sirene als Bestandteil einer Alarmanlage.

Selbst Details wie der **Wasserstand des hauseigenen Brunnens** sind in das System eingebunden und werden dauerhaft protokolliert. Auf dieser Grundlage erfolgt auch die **automatische Bewässerung** bedarfsgerecht und ressourcenschonend unter Berücksichtigung von Wasserstand und Wetterprognose.

Besonders hervorzuheben ist, dass Smart Home in diesem Haus nicht nur vorhanden ist, sondern konsequent und intelligent gelebt wird. Die sorgfältige Analyse, die durchdachte Automatisierung und das perfekt abgestimmte Zusammenspiel aller Komponenten ermöglichen **bemerkenswert niedrige Energiekosten, wie sie üblicherweise eher bei deutlich kleineren Häusern zu erwarten sind.** Die tatsächliche **Betriebseffizienz liegt damit spürbar über dem, was reine Kennzahlen eines Energieausweises abbilden können.**

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Gesamtpaket durch die Zukunftssicherheit des Systems: **Loxone ist ein etabliertes und weit verbreitetes Smart-Home-System,** das bei Bedarf auch vom Eigentümer selbst vergleichsweise einfach angepasst und erweitert werden kann. Gleichzeitig ist es vielen Elektriker- und Fachbetrieben bestens bekannt, sodass auch Wartung, Betreuung und spätere Erweiterungen problemlos möglich sind. Ein umfassendes **Betriebshandbuch** zur Nutzung und zum Aufbau des gesamten Systems wird bei der Übergabe vollständig mitübergeben.

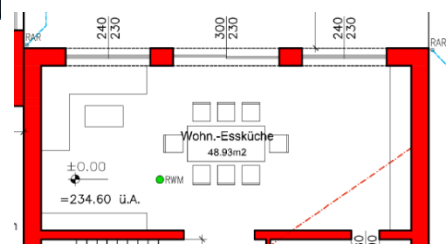
Wohn-/Essküche



Als Herzstück des Familienlebens begeistert die **49 m²** große Wohn-Essküche mit einer rund **8 Meter breiten Glasfront** und dem nahtlosen, **stufenlosen Übergang zur Terrasse** – dank durchgehendem Bodenbelag verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einer harmonischen Einheit. Der direkte Blick in den Garten und auf den Spielbereich rundet das einladende Gesamtbild ab – ideal für gemeinsames Leben, Kochen und Entspannen.

Die hochwertige Küche überzeugt mit einem **Bora Induktionskochfeld**, einem großzügigen **Frenchdoor-Kühlschrank mit 628 Litern** Gesamtkapazität, einer **Blanco Spüle mit Edelstahlarmatur** sowie einem **Bosch Backofen und Geschirrspüler mit WLAN-Integration**. Die angrenzende Speis ermöglicht kurze Wege zu den Vorräten und sorgt für eine durchdachte Raumorganisation. **26 Steckdosen** – davon 6 praktisch auf der Kücheninsel – bieten maximale Flexibilität.

Besonderes Highlight ist die **intelligente Beleuchtung**: Indirekte Lichtquellen, die licht- und bewegungsgesteuert automatisch reagieren, schaffen stets die passende Atmosphäre – ganz ohne Suche nach dem Lichtschalter.



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

Wohn-/Essküche

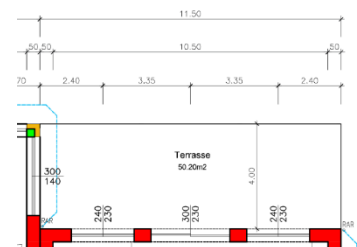


Hauptterrasse



Auf **50 m²** bietet die nach Norden ausgerichtete Hauptterrasse großzügig Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Gleicher Bodenbelag innen wie außen lassen die Terrasse als natürliche Erweiterung des Wohnraums wirken. **Großzügige Fensterflächen sowie eine Hebe-/Schiebetür** sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während die Hauswände die Terrasse bereits durch ihre Ausrichtung **optimal beschatten** – ganz ohne zusätzliches Sonnensegel.

Sorgfältige Detailplanung schützt die Terrasse zuverlässig vor Witterungseinflüssen: Ein integriertes Rigol und der Dachvorsprung reduzieren die anfallende Regenmenge, ein weiteres Rigol am Terrassenende verhindert Überschwemmungen des Zugangsbereichs, und das kaum wahrnehmbare Gefälle gewährleistet optimalen Wasserablauf. Fenster und Fassade wurden mit hochwertiger weber.tec Superflex D2 Dichtschlämme **professionell abgedichtet.**



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

Garten - Spielplatz



Der Garten bietet viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung und ist durch seine durchdachte Gestaltung **sofort nutzbar – ohne zusätzlichen Aufwand.**

Rund **120 m² Spielfläche** im Garten bieten Kindern ein abwechslungsreiches Paradies: Sieben Spielgeräte laden zum Toben ein – darunter ein **5-Meter-Trampolin**, zwei **Rutschen**, zwei **Stelzenhäuser**, ein ebenes **Spielhaus**, drei **Schaukeln** sowie zwei **Klettertürme** und ein **Klettergerät**. Eine Ausstattung, die keine Kinderwünsche offenlässt.

Die Fläche wurde von Anfang an mit Blick auf spätere Nutzungsmöglichkeiten geplant: Sie lässt sich ebenso als großzügiges Blumenbeet gestalten. Das eingelassene Trampolin eröffnet zudem die reizvolle Möglichkeit einer Senkterrasse – der charakteristische Wechsel aus zwei Stufen hinauf und anschließend hinab erzeugt eine eindrucksvolle Tiefenwirkung, die dem Außenbereich eine besondere architektonische Note verleiht.

FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

Outdoorküche



Herzstück der Outdoorküche ist eine **massive Stahlbeton-Arbeitsfläche** mit Ortswasseranschluss und Ablauf – robust, großzügig dimensioniert und für jeden Anlass gewappnet. Ein neuwertiger **Rösle VIDERO G4-S Vario+** Gasgrill lädt zu geselligen Grillabenden im Freien ein.

FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

Multifunktionsterrasse



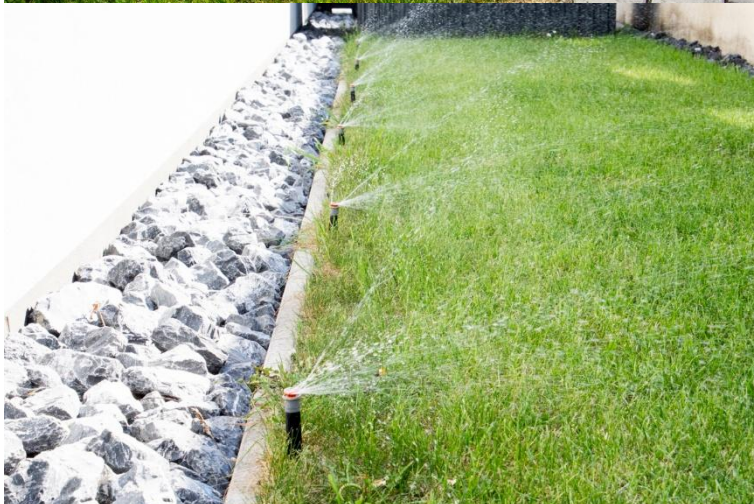
Im östlichen, dem Blick entzogenen Teil des Gartens befindet sich eine rund **55 m² große Multifunktionsterrasse** mit sechs Hochbeeten und zwei Steckdosen – ideal etwa für den vorhandenen **Whirlpool**. Durch ein bereits integriertes **3-Meter-Gartentor** ist die Fläche auch für größere Gartengeräte bis hin zu LKWs zugänglich.



Vorausschauend geplant, lässt sich der Bereich bei Bedarf problemlos als Carport oder für ähnliche Zwecke ausbauen – die baulichen Voraussetzungen wurden bereits berücksichtigt.



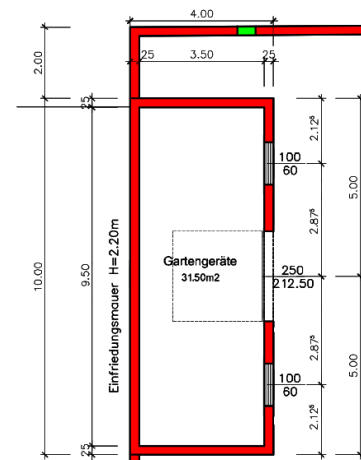
Gartenhaus



Das großzügig dimensionierte Gartenhaus mit Decken-Sektionaltor bietet ausreichend Platz für sämtliches Gartenzubehör und beherbergt die **vollautomatische 6-Zonen-Bewässerungsanlage mit Hauswasserwerk** und Saugleitung zum eigenen Brunnen.

Ein eigener Unterverteiler mit **5 × 10 mm² Zuleitung** sowie **32 A** und **2x 16 A CEE-Anschlüssen** sorgt für eine professionelle Stromversorgung. Ergänzt wird dies durch eine **10-Gigabit-Glasfaseranbindung**, Netzwerk-Switch und WLAN-Accesspoint.

Der überwiegende Teil der Gartengeräte wird mitübergeben – darunter ein **Kärcher K7 Hochdruckreiniger**, eine **DeWalt Ziegelsäge** sowie ein **Makita LXT Akku-Rasenmäher**. Als besonderes Highlight rundet ein **Salzwasser-Whirlpool** im Außenbereich das Angebot ab.



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

Außenansicht



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

Außenansicht



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

Außenansicht



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

Arbeitszimmer

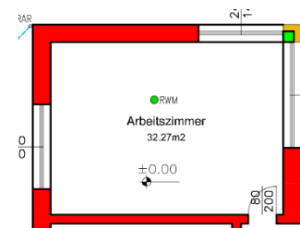


Perfekt für Home-Office & Selbstständige

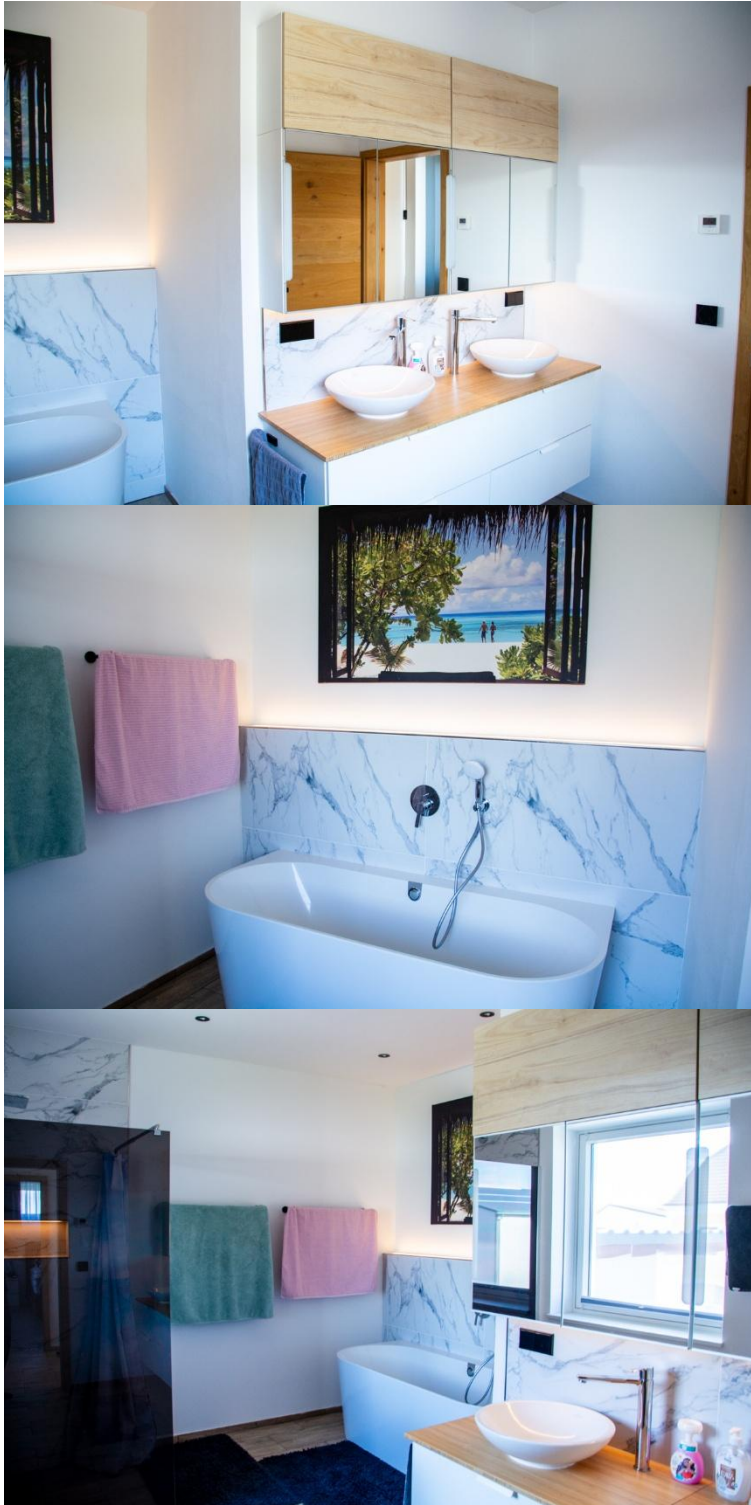
Mit **32 m²** und einem beeindruckenden Panoramablick auf den Garten durch eine über **5 Meter breite Fensterfront** bietet das Arbeitszimmer ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten im Home-Office. **LEHA Vertikallamellen** ermöglichen eine flexible Lichtsteuerung bei gleichzeitig elegantem Erscheinungsbild.



Technisch ist der Raum hervorragend ausgestattet: **22 Steckdosen auf zwei eigenen Stromkreisen** sowie **8 Netzwerkanlüsse** bieten maximale Flexibilität bei der Arbeitsplatzgestaltung. Ein dedizierter **WLAN-Accesspoint** gewährleistet erstklassige drahtlose Konnektivität. Die vorbereitete Verkabelung für ein 7.1-Surroundsystem rundet das Angebot ab und macht den Raum ebenso zur hochwertigen Heimkino- oder Multimedia-Location.

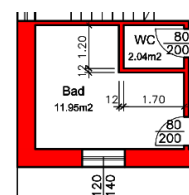


Badezimmer - OG



Im Obergeschoss vereinen **12 m²** Design und Funktionalität auf hohem Niveau. Die halbfreistehende **Villeroy & Boch Badewanne** bietet den Charakter einer freistehenden Wanne, ist jedoch wandseitig angebracht – platzsparend und leicht zu reinigen. Zwei **Villeroy & Boch Waschtischschalen** sowie Unterputzmischer, freistehende Armaturen und eine Regenfalldusche – **allesamt von Grohe** – runden die hochwertige Ausstattung ab. Die **bodenebene Dusche** ohne Duschtasse verfügt über eine praktische Wandnische für Duschutensilien.

Ein **Präsenzmelder** steuert die **indirekte Beleuchtung** automatisch, zusätzliche Spots liefern bei Bedarf mehr Licht. Der gesamte geflieste Bereich wurde **zweilagig mit Knauf Dichtschlämme und zusätzlich noch mit Abdichtfolie** versehen; an allen Ecken und Durchdringungen wurden **Dichtecken und Dichtbänder** fachgerecht eingearbeitet – für dauerhaften Schutz und maximale Langlebigkeit.



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

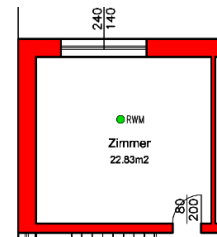
Kinozimmer



23 m² groß, bietet das Kinozimmer echtes Kino feeling: Eine rund 2,8 m breite **Hochkontrast-Leinwand** mit Maskierung ermöglicht ein beeindruckendes Bilderlebnis – und das bei hellen Wänden. **Beamer** und **5.1-Surroundanlage** sorgen für ein vollständiges Heimkinoerlebnis und können durch zwei weitere bereits vorhandene Lautsprecher jederzeit zum 7.1-System erweitert werden.



Mit **8 Steckdosen** und **4 Netzwerkdosen** ist der Raum technisch bestens ausgestattet und lässt sich flexibel auch als Schlafzimmer oder für andere Zwecke nutzen.

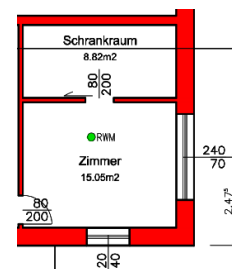


Schlafzimmer



Mit **15 m²** besticht das Schlafzimmer durch seine **helle und freundliche Atmosphäre**: Oberlichte mit 2,4 m Breite, ein großes Fenster und weiße Wände sorgen für reichlich natürlichen Lichteinfall. Der knapp **9 m²** große, über eine **Schiebetür** abgetrennte **Schrankraum** bietet sowohl einen großen Schrank als auch offene Kleiderstangen. Die **direkte Nähe zu Badezimmer und WC** zeugt von einer durchdachten Wegeplanung. Ein **Präsenzmelder** steuert die dimmbaren Spots im Schrankraum automatisch. Insgesamt stehen in beiden Räumen **17 Steckdosen** und **2 Netzwerkdosen** zur Verfügung.

Das hochwertige **ADA Boxspringbett mit 7-Zonen-Unterbau** und zwei **Grand Royal TF2000 Tonnentaschenfederkernmatratzen** (je ca. 2.000 Mikrofedern, H3) bietet höchsten Schlafkomfort. Da die Matratzen **stets mit einem Matratzenschoner verwendet und professionell gereinigt** wurden, sind sie bedenkenlos nutzbar. Der **Anschaffungswert von rund 7.000 €** ist durch eine vorliegende Rechnung belegt.



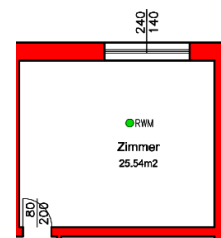
Kinderzimmer



Das **knapp 26 m²** große Kinderzimmer bietet großzügig Platz und ist mit einem maßgefertigten **180 x 200 cm Bett in Montessori-Bauart** ausgestattet – der niedrige Einstieg erleichtert Kleinkindern das selbstständige Ein- und Aussteigen. Die Tonnentaschenfederkernmatratze wurde stets mit einem Matratzenschoner verwendet und ist bedenkenlos nutzbar. Für Flexibilität sorgen **8 Steckdosen und 4 Netzwerkdosen**.



Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnliche Erweiterungspotenzial: Durch die Entfernung der Zwischenwand zum Nebenraum lässt sich ein beeindruckendes 50 m² großes Loft schaffen. Die Leitungen wurden bereits entsprechend vorausschauend verlegt, und ein gemeinsamer Türsturz über beide Türen ermöglicht die nachträgliche Öffnung jederzeit problemlos. Da sich darunter die Küche befindet, können bei Bedarf auch Zuleitungen nach oben geführt werden – eine durchdachte Planung mit maximaler Zukunftssicherheit.



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

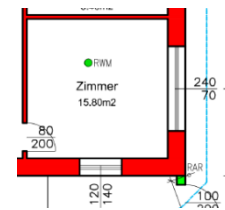
www.k142.at

Gästezimmer



Aktuell als Gästezimmer ausgeführt, mit rund **16 m²** überzeugt das Zimmer mit seiner hellen und einladenden Atmosphäre: Großzügige Oberlichte mit 2,4 m Breite sowie ein großes Fenster sorgen für **reichlich natürlichen Lichteinfall**. Eine Kommode und ein großer Schrank bieten komfortable Staumöglichkeiten für Gäste.

Mit **10 Steckdosen** und **4 Netzwerkdosen** ist der Raum vielseitig nutzbar – ob als Gästezimmer, Kinderzimmer oder zusätzliches Arbeitszimmer.



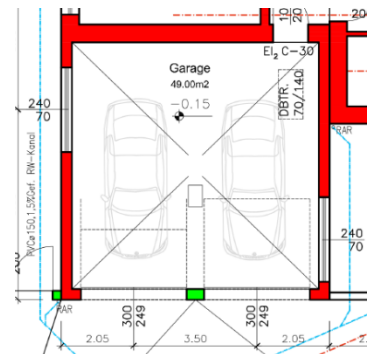
Garage



Zwei extra breite **3-Meter-Decken-Sektionaltore von Normstahl** sorgen für eine komfortable Ein- und Ausfahrt – auch für große SUVs kein Problem. Auf **49 m²** bieten sich **zwei geräumige Stellplätze** sowie dank zwei frei platzierbarer Werkbänke flexible Nutzungsmöglichkeiten als Hobbywerkstatt.

Ein eigener **Unterverteiler mit 5 × 6 mm² Zuleitung**, **zwei 16 A und einem 32 A CEE-Anschluss** gewährleistet eine solide Stromversorgung. Die **direkte Anbindung an den Technikraum** ermöglicht die einfache Nachrüstung von Wallboxen für Elektrofahrzeuge und minimiert gleichzeitig energetische Wärmeverluste.

Dank eines hochwertigen **Eichen-Echtholzfurniers** fügt sich die **Brandschutztür** nahtlos in das Erscheinungsbild der übrigen Innentüren ein.



Technikraum



Die Elektroinstallation wurde konsequent hochwertig ausgeführt: **Sämtliche Stromkreise** des Erdgeschosses werden **ohne Abzweigdosen direkt in den Hauptverteiler** geführt – eine aufwendige, aber langfristig wartungsfreundliche und zuverlässige Lösung. **Jeder Raum verfügt über mindestens einen eigenen Stromkreis**, und sechs Fehlerstromschutzschalter im Hauptverteiler bieten maximale elektrische Sicherheit.

Die Netzwerkinfrastruktur erfüllt professionelle Ansprüche: Ein **19-Zoll-Netzwerkschrank** mit Patchpanel verteilt rund 60 Netzwerkanschlüsse im gesamten Haus. Ein **Cisco 48-Port-Switch** sowie **drei Zyxel NWA210AX WLAN-Accesspoints** sorgen für eine leistungsstarke und flächendeckende Konnektivität in allen Bereichen.

Die **Haussteuerung** erfolgt über einen **Loxone Miniserver**, der Beschattung sowie sämtliche LED-Spots und Beleuchtungsgruppen in allen Räumen intelligent regelt.



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

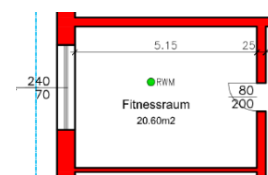
Fitnessraum



Der über **20 m²** große **Fitnessraum** bietet ausreichend Platz für ein professionelles Heimtraining auf hohem Niveau. Das vorhandene Equipment umfasst ein **Squat-Rack mit Kurz- und Langhantelstangen sowie über 250 kg Hantelscheiben**, eine **Bankdrückbank**, einen Klimmzug- und Multifunktionssturm sowie eine **Multifunktionskraftstation** – alles für ein umfassendes Krafttraining ohne Abstriche.

Ergänzt wird die Ausstattung durch ein hochwertiges **Laufband** und ein **Spinningrad** für effektives Ausdauertraining. Ein 50-Zoll-Fernseher sorgt dabei für die passende Motivation. Auf rund 10 m² schützen **4 cm starke Fallschutzmatten** sowohl den Boden als auch das Trainingsgerät – professionell und langlebig.

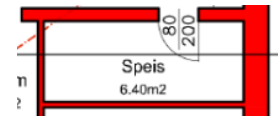
11 Steckdosen und **2 Netzwerkdosen** bieten darüber hinaus alle Voraussetzungen für eine flexible Nutzung des Raumes.



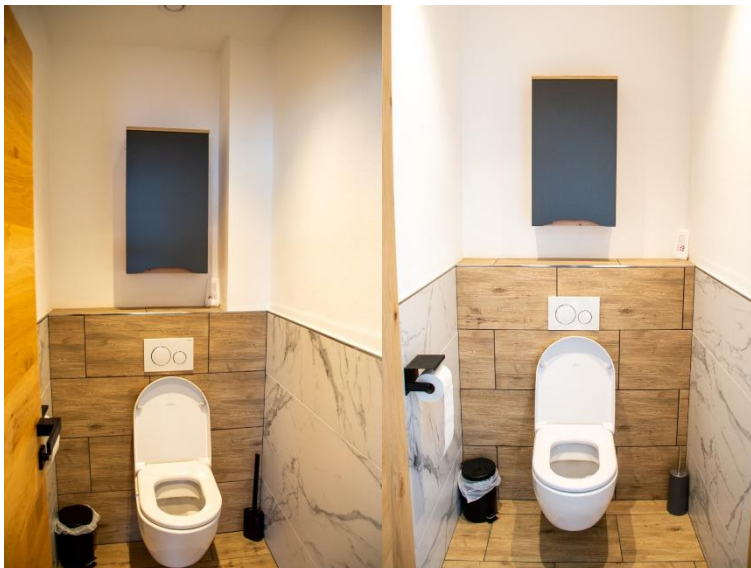
Speis



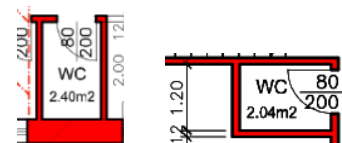
Direkt von der Küche erreichbar liegt die großzügig dimensionierte **Speis mit rund 6,5 m²**. Sie bietet aktuell mühelos Platz für vier Schwerlastregale sowie einen **Bosch Tiefkühlschrank** – ohne dabei beengend zu wirken. Der Tiefkühlschrank befindet sich direkt neben dem Kühlschrank und ist dank der Schiebetür sowohl **bequem von der Kücheninsel aus erreichbar** als auch **bei Bedarf diskret verborgen**. Ein **Präsenzmelder** steuert die Spotbeleuchtung vollautomatisch.



WCs



Das Haus verfügt über zwei WCs, jeweils ausgestattet mit einem Unterputzspülkasten, einer praktischen Ablage sowie hochwertiger Sanitärkeramik von **Villeroy & Boch**. Die Spotbeleuchtung wird in beiden Räumen komfortabel per **Präsenzmelder** automatisch gesteuert.



FREDERIC LASSEL

+43 664 264 08 30

frederic@lassel.eu

www.k142.at

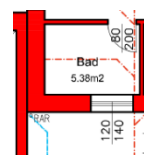
Badezimmer – EG



Mit **bodenebener Dusche**, **Grohe Regenfalldusche** und **Unterputzmischer** sowie einer praktischen **Wandnische** für Duscutensilien bietet das Erdgeschoss-Badezimmer höchsten Komfort. Ein **Villeroy & Boch** Waschtisch mit Grohe Armatur und ein elektrischer Handtuchwärmer runden die hochwertige Ausstattung ab.

Die **indirekte Beleuchtung** wird per **Präsenzmelder** automatisch gesteuert, zusätzliche Spots sorgen bei Bedarf für mehr Licht. Der **gesamte geflieste Bereich** wurde **zweilagig mit Knauf Badezimmer-Dichtschlämme** und einer **Lage Abdichtfolie versehen**; alle Ecken und Anschlüsse wurden mit **Knauf Dichtbändern und Dichtecken** fachgerecht ausgeführt.

Durch die **stufenlose, barrierefreie Gestaltung** ist das Haus **auch ohne Nutzung des Obergeschosses** vollständig bewohnbar – eine vorausschauende Planung, die **langfristige Wohnqualität im Alter** sicherstellt.



Abwicklung & Vertragsmodalitäten

Der Verkauf der Immobilie erfolgt privat und ohne Makler.

Die gesamte Abwicklung wird aus Gründen der Sicherheit und Transparenz ausschließlich über einen Notar mit Treuhandkonto durchgeführt, wie in Österreich üblich.

Der Notar kann auf Wunsch vom Käufer vorgeschlagen oder einvernehmlich ausgewählt werden.

Ablauf des Verkaufs

1. Einigung über Kaufpreis und Rahmenbedingungen
2. Vertragserrichtung durch den Notar
Erstellung des Kaufvertrages sowie Abstimmung aller relevanten Punkte.
3. Treuhandabwicklung
Der Kaufpreis wird auf ein Treuhandkonto des Notars eingezahlt.
4. Lastenfreistellung
Auf der Liegenschaft besteht aktuell ein Pfandrecht der finanzierenden Bank.
Dieses wird im Zuge des Verkaufs durch Rückzahlung des Kredits vollständig gelöscht.
5. Grundbucheintragung
Nach Sicherstellung aller Voraussetzungen erfolgt die Eintragung des Käufers im Grundbuch durch den Notar.
6. Schlüsselübergabe
Die Übergabe erfolgt nach vollständiger Abwicklung und Zahlung.

Übergabe & Ausstattung

Die Immobilie wird pauschal mit einem Großteil des vorhandenen Mobiliars und der Ausstattung verkauft.

Vor der Übergabe findet eine gemeinsame Begehung statt, bei der festgelegt wird:

- welche Gegenstände übernommen werden
- welche nicht gewünscht sind

Nicht übernommene Gegenstände werden vom Verkäufer bis zur Schlüsselübergabe vollständig entfernt bzw. entsorgt, ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

Kostenübersicht

Zur Transparenz werden die üblichen, gesetzlich geregelten, Nebenkosten angeführt:

Käufer:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %
- Vertragserrichtung & Treuhand: ca. 1,0 % – 2,0 % zzgl. USt
- ggf. Finanzierungskosten (je nach Bank)

Verkäufer:

- Kosten für die Lastenfreistellung (Pfandrecht Löschung)
- ggf. anteilige Vertragserrichtung (je nach Vereinbarung)

Hinweis

Der Verkauf erfolgt unter Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben in Österreich.

Alle Schritte werden in enger Abstimmung mit dem beauftragten Notar durchgeführt.

Gewährleistung und Haftung

Der Verkauf erfolgt als Privatverkauf. Die gesetzliche Gewährleistung wird, soweit rechtlich zulässig, ausgeschlossen.

Die Immobilie wird im derzeitigen Zustand „wie besichtigt“ veräußert. Eine Haftung für bestimmte Eigenschaften oder zukünftige Entwicklungen wird nicht übernommen.

Dem Verkäufer sind keine versteckten Mängel bekannt. Sämtliche bekannten Eigenschaften, Ausstattungen sowie durchgeführten Bau- und Installationsmaßnahmen wurden nach bestem Wissen und Gewissen offengelegt.

Die Immobilie wurde während der gesamten Bauphase detailliert dokumentiert. Sämtliche Unterlagen werden dem Käufer vollständig übergeben, darunter:

- **Fotodokumentation aller Bauabschnitte**
- **vollständige Rechnungsunterlagen der Gewerke**
- **Nachweise über Materialien und Ausführung**

Ich freue mich über Ihre Anfrage und stehen für eine Besichtigung gerne zur Verfügung.