

# „Passivhaus im Marchfeld

2294 Breitensee, Reihenhaus zur Miete

Objekt ID: 3082



Wohnfläche ca.: 117,25 m<sup>2</sup> - Zimmer: 4



## „Passivhaus im Marchfeld

Objekt ID	3082
Objekttypen	Haus, Reihenhaus
Adresse	2294 Breitensee Niederösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	117,25 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	12 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	96,23 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	179,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energiestandard	Passivhaus
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Holz
Heizwärmebedarf (HWB)	24,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,47 (Klasse A++)
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fertigbauweise, Flachdach, Fliesenboden, Garten, Holzbauweise, Laminatboden, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Passivhaus, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse



Mieterprovision

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

---

Summe Miete netto 1.165,00 EUR

---

Gesamtmiete netto 1.165,00 EUR

---

Gesamtmiete 1.165,00 EUR

---



# Objektbeschreibung

Diese **Wohnoase** umfasst derzeit 22 Einheiten (im ersten Bauteil). Dank der **Holzmassivbauweise** punktet dieses Projekt mit einer ausgezeichneten **Wärmedämmung** und einem herausragenden **Hitzeschutz**. Holz schafft ein **Raumklima**, wie man es sonst nur in der Natur erlebt.

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Haus und schaffen Sie sich den Raum, um Ihre Herzenswünsche zu verwirklichen! **Einladende, helle Wohnräume mit moderner Ausstattung** sowie viel Raum zum Verwirklichen werden hier auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche geboten. Ein **Garten** mit geräumiger **Terrasse** und Gartenhäuschen runden das Bild ab. Außerdem stehen jedem Haus **2 PKW-Stellplätze** zur Verfügung.

**Sei es der hochwertige Eichenparkett im Wohnbereich, die großzügigen Fensterfronten, die für viel Licht sorgen, oder das offene Raumkonzept – hier versprüht alles eine bezaubernde Leichtigkeit für ein unvergleichliches Lebensgefühl!**

## Überzeugende Vorteile auf einen Blick:

- 26 Minuten zur Wiener Stadtgrenze
- Schlüsselfertig auf Eigengrund
- Frei finanziertes Eigenheim ODER Anmietung bei Genossenschaft
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Niedrige Energiekosten durch **Passivbauweise**
- Holzmassivbauweise

## Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, Technik, Toilette, Wohnküche

Obergeschoss: Vorraum, Bad/WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3

## Heizung:

Wärmeenergieversorgung sowie Warmwasserbereitung erfolgt jeweils über eigene Luft-Wärmepumpen. Speicherung des Warmwassers mittels 200L Registerspeicher im Technikraum.

## Verfügbarkeit:

ab sofort

## Finanzierung:

Wie Ihre Finanzierung aussehen könnte - hier geht's zum [Wohnkredit-Rechner der Sparkasse Neunkirchen](#).

## PROVISIONSFREIE VERGABE FÜR KÄUFER UND MIETER!!!

## Top A2 (Mittelhaus von 3 Reihenhäusern)

Wohnfläche rd. 117,25 m<sup>2</sup>



Grundstücksfläche rd. 179,70 m<sup>2</sup>

Garten inkl. Abstellraum rd. 96,23 m<sup>2</sup>

Terrasse 12 m<sup>2</sup>

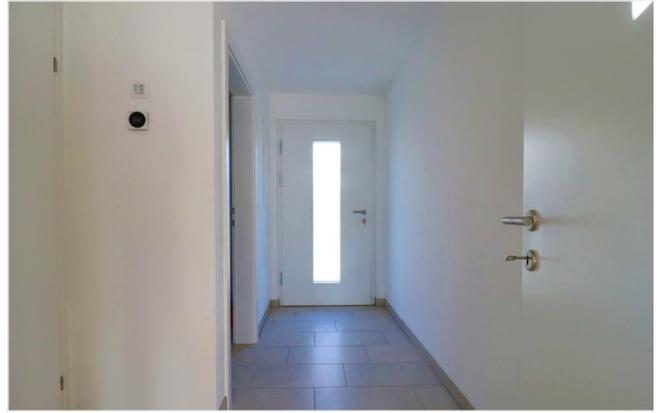
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



# Lage

Im östlichen Marchfeld – in herrlicher Ruhe und mitten im Grünen – und nur 26 Minuten vor Wien



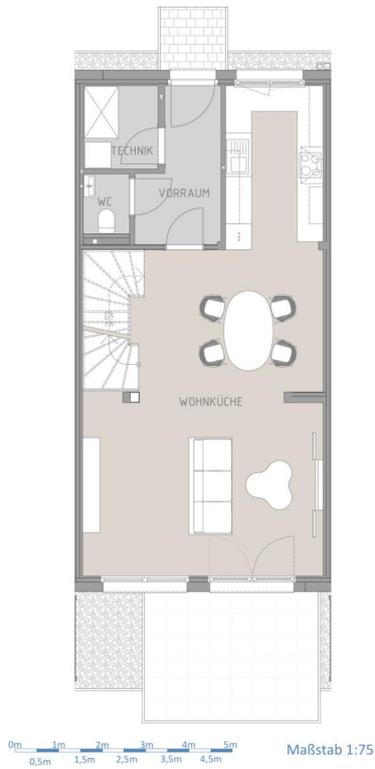






# Grundriss

## Plan A2



Marchegg -  
Breitensee

### Grundriss TOP A2

Wohnfläche	117,25 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	179,70 m <sup>2</sup>
Raumhöhen	WR min. + 2,50 m NR min. + 2,40 m
Erdgeschoß	
Vorraum	5,94 m <sup>2</sup>
Technik	3,32 m <sup>2</sup>
WC	1,48 m <sup>2</sup>
Wohnküche	50,18 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	
Vorraum	14,29 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	8,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,41 m <sup>2</sup>
Sonstige Flächen	
Terrasse	12,00 m <sup>2</sup>
Garten inkl. Abstellraum 2 Stellplätze à	96,23 m <sup>2</sup> 12,75 m <sup>2</sup>

Ausstattung gemäß Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.  
Die in den Plänen eingezeichneten  
Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen haben  
symbolhaften Charakter, dienen nur der Illustration und  
sind nicht im Lieferumfang enthalten - ausgenommen  
sind Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC mit  
Handwaschbecken und Heizkörper. Die Darstellung der  
Spielplatz- und Außengestaltung ist ebenfalls symbolhaft.  
Druck- u. Satzfehler, Irrtümer, Änderung der Küchenmaße  
und - aufteilung sind vorbehalten. Statische und  
bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Alle  
Flächen- u. Höhenangaben sind Circa-Angaben, basieren  
auf dem derzeitigen Planungsstand, können aufgrund der  
Detail- u. Ausführungsplanung abgeändert werden sowie  
aufgrund von Bautoleranzen geringfügig abweichen.  
Haustechniksymbole und Sanitärkeramik sind nicht  
maßgenau und definieren nur die grundsätzliche Lage.  
Für Möbelaufbauten sind Naturmaße zu nehmen.  
Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



# Grundriss

Grundriss

**Wähle hier  
dein Traum-  
haus aus!**

