

**Wohnraum 20 Min. von Wien: 732m² Grundstück, 6-8
Zimmer, Pool, Garage & eigene Wasserquelle!**



IMG_8770

Objektnummer: 130146

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2105 Oberrohrbach
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	283,49 m ²
Nutzfläche:	327,86 m ²
Gesamtfläche:	732,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	448,51 m ²
Heizwärmebedarf:	E 184,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	91,82 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michele Ancona





























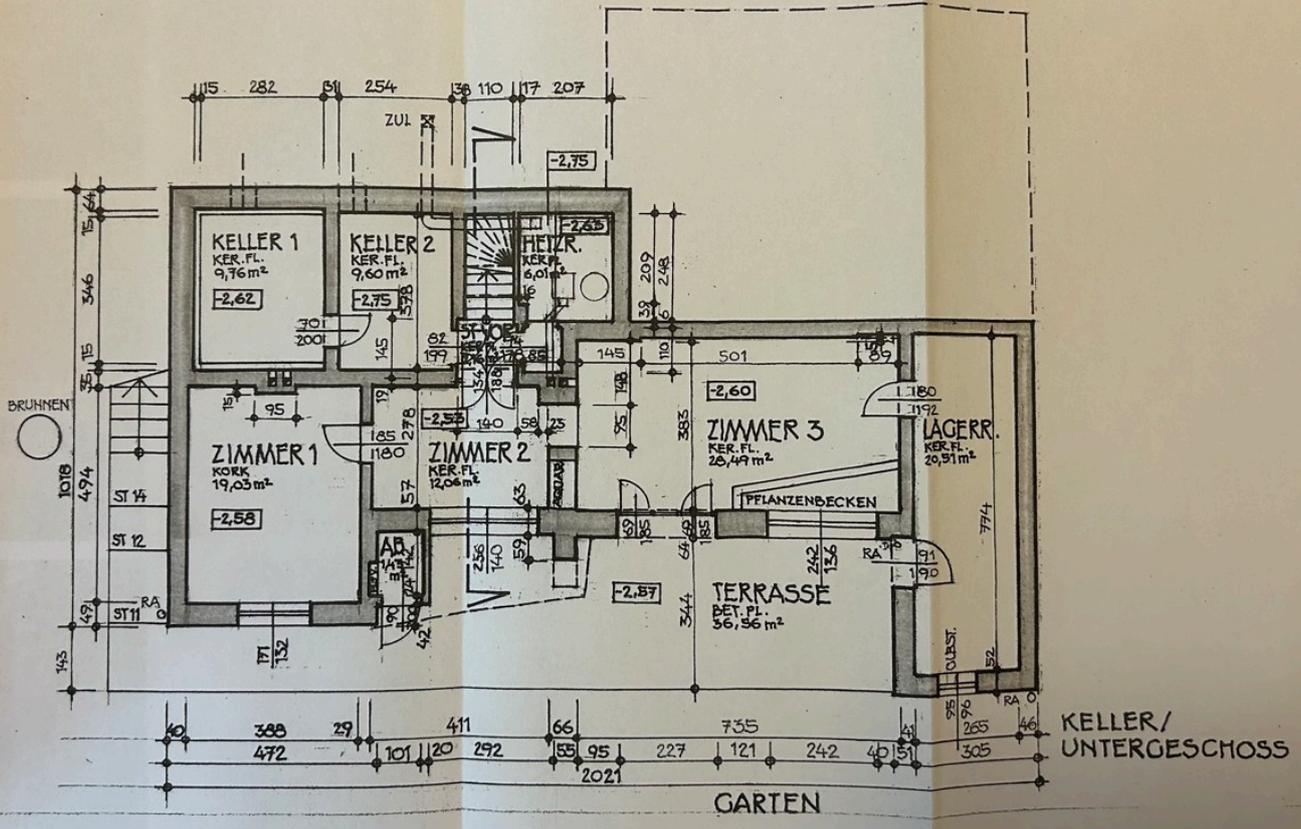


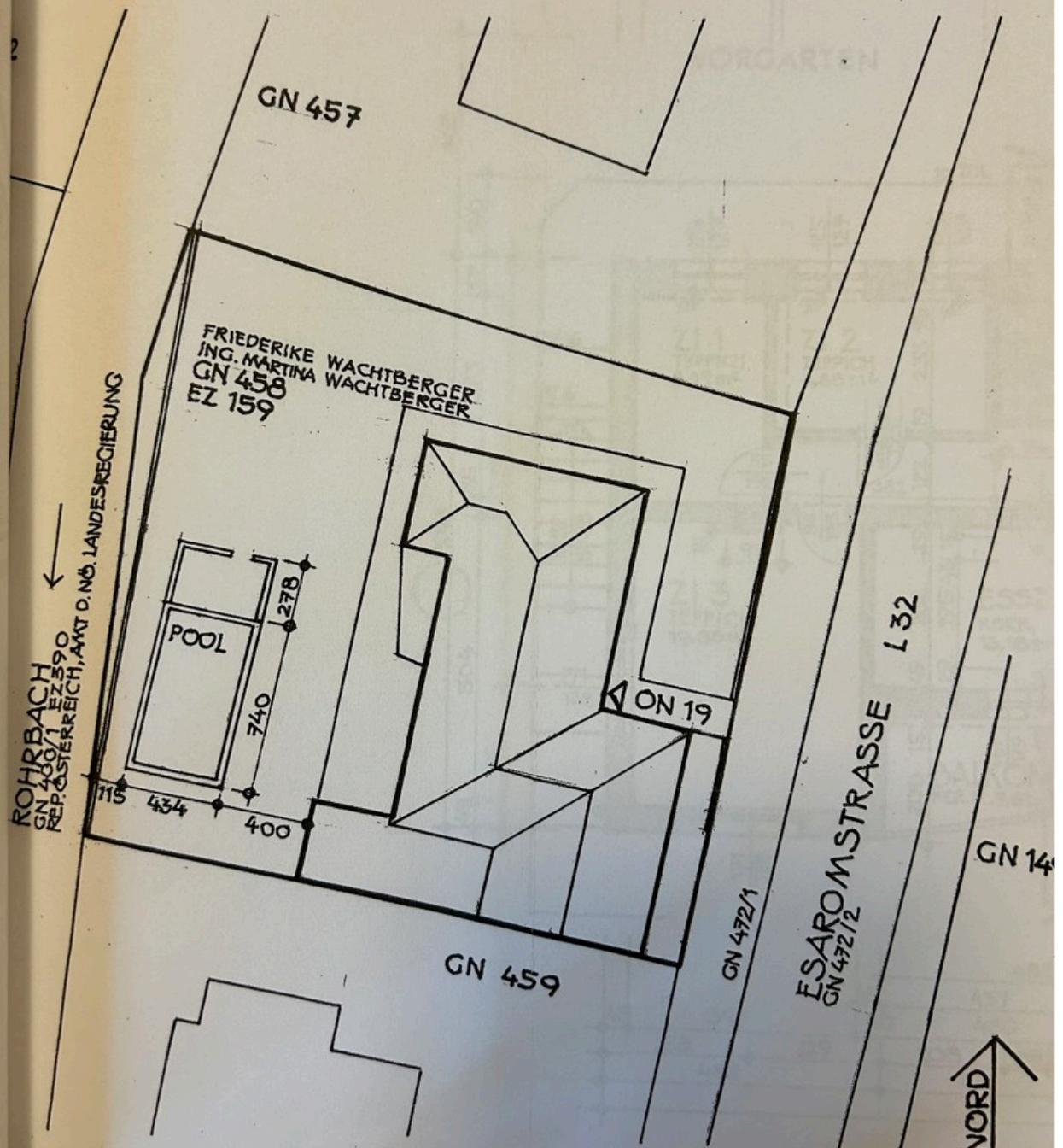


MATERIALIEN :

KELLERMAUERWERK
 ERDGESCHOSSMAUERWERK
 DECKEN
 DACH
 FENSTER
 AUSSENTÜREN

TW. BETON, TW. ZIEGEL + WDVS
 ZIEGELMAUERWERK + WDVS 6cm
 STAHLBETONRIPPENDECKEN BZW. HOLZTRAMPECKEN
 ETERNITDECKUNG AUF HOLZDACHSTUHL (WÄRMEGEDÄMMT)
 KUNSTSTOFFFENSTER, ISOLIERGLAS
 KUNSTSTOFF, ISOLIERGLAS

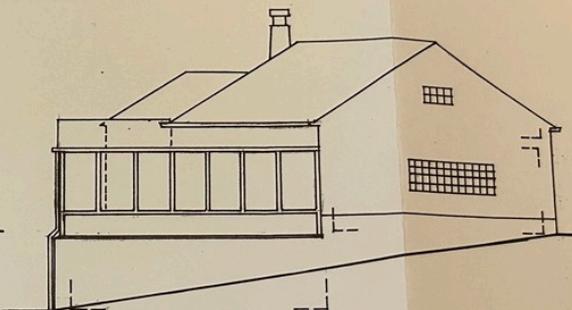




PLAN M 1:250



ANSICHT OST (STRASSESEITE)



ANSICHT SÜD (NACHBAR ONR. 17)



ANSICHT WEST (GARTENSEITE)



ANSICHT NORD (NACHBAR ONR. 21)

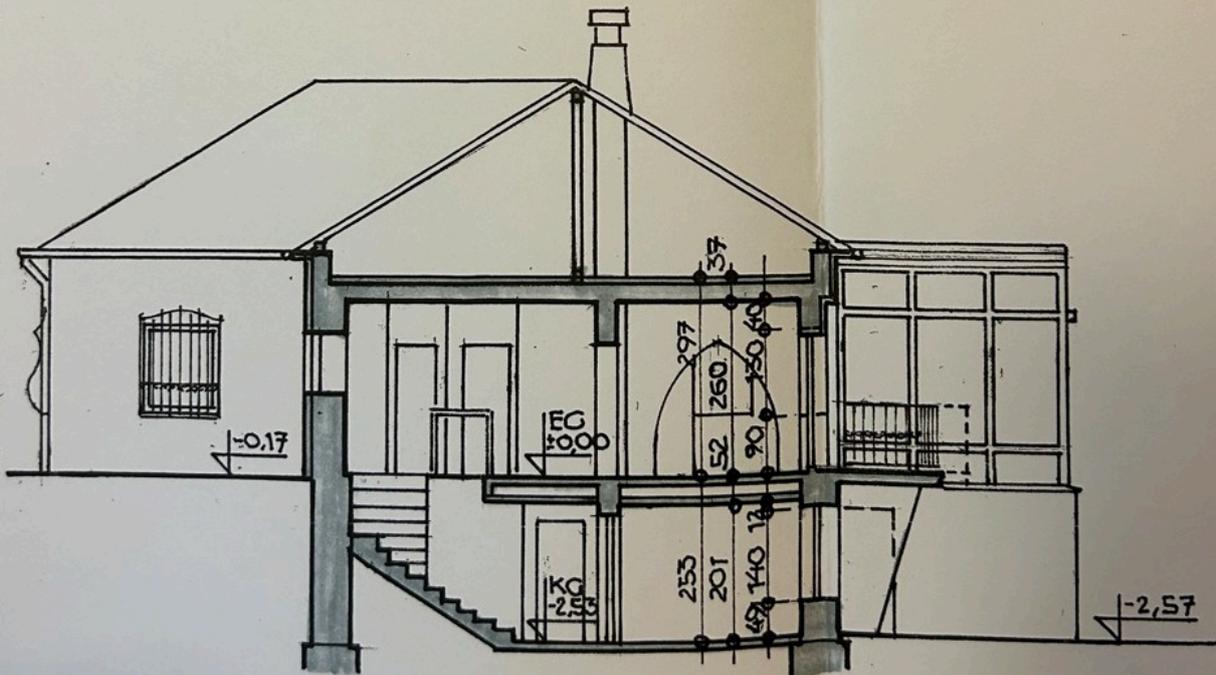
ABKÜRZUNGEN :

EG ERDGESCHOSS
 KG KELLERGEHOSS
 ZI ZIMMER
 VORR VORRAUM
 ST.VOR. STIEGENHAUSVORRAUM
 DU DUSCHE
 WC TOILETTE
 AR ABSTELLRAUM
 HEIZR. HEIZRAUM
 GASZ. GASZÄHLER
 WS WANDSCHRANK
 ELT.V. ELEKTROVERTEILER

GLBST GLASBAUSTEINE
 ZUL ZULUFT
 ST STUFE
 RA REGENABFALLROHR
 WDVS WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
 KER.FL. KERAMISCHE FLIESEN
 TEPPICH TEPPICHBODEN
 BET.PL. BETONPLATTEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE LT. GRUNDBUCH 732 m²
NUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS 174,44 m² + BALKON 7,81 m²
 KELLER/UNTERGESCHOSS 109,05 m² + TERRASSE 36,56 m²
 GESAMT 283,49 m²

GN 4



SCHNITT

Objektbeschreibung

Grüne Ruhelage nur 20 Min. von Wien – Großzügiges Zuhause mit Pool, Garage & eigener Wasserquelle! Idyllisches Wohnen in Oberrohrbach Inmitten einer ruhigen, grünen Umgebung erwartet Sie dieses einladende Haus mit beeindruckenden 293,48 m² Wohnfläche auf drei Ebenen. Das großzügige 732 m² Grundstück bietet viel Platz für Entspannung und Freizeit – perfekt für Naturliebhaber und Familien. Dank durchdachter Raumaufteilung und vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten lässt sich dieses Objekt ideal an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Raumaufteilung & Ausstattung: Erdgeschoss (174,44 m²): Helles, 43 m² großes Wohnzimmer mit Schwedenkamin, zwei Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche & Badewanne. Vom Wohnzimmer führt der direkte Zugang zum großzügigen Wintergarten mit Glasfronten und herrlichem Blick in den uneinsehbaren Garten. Die angeschlossene Garage mit direktem Hauszugang bietet zusätzlichen Komfort. Gartenebene: Mehrere flexibel nutzbare Räume, darunter ein weiterer Wohnbereich, der sich ideal als Gästezimmer, Home-Office oder Hobbyraum eignet. Direkter Zugang zum weitläufigen Garten sorgt für ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht. Ein zusätzlicher Lagerraum bietet Platz für Gartenutensilien. Dachboden: Gedämmt und mit Potenzial für den Ausbau – ideal für größere Familien oder als Investitionsmöglichkeit.

Besondere Highlights: -Sofort beziehbar -Geringe Betriebskosten: 101 € (Kanal, Wasser, Hausbrunnen, Gemeindeabgaben) -Beheizbarer, überdachter Pool - Alarmanlage & Gegensprechanlage mit Kamera - Infrarotsauna für zusätzlichen Wohnkomfort - Hausbrunnen & automatische Gießanlage - Garage mit Platz für 2 Autos & Arbeitsgrube - Alte Senkgrube als Regenwasserspeicher nutzbar - Gartenfläche: 448,51 m² (zwischen Rohrbach und der Grundstücksgrenze, gibt es die Möglichkeit auf einen Gemüsegarten welcher zur Liegenschaft gehört) - Balkon: 7,81 m² & Terrasse: 36,56 m² Investitionen & Modernisierungen: - 2024: Dach komplett überstiegen - 2023: Alle Heizkörperthermostate erneuert, gesamtes Heizungssystem gereinigt & mit Rostschutz versehen - 2021 - 2023: Neue Küchengeräte (Backrohr 2021, Gasmulde 2023, Mikrowelle 2023) - 2023: Wasserhähne in Küche & Bad erneuert - 2022: Pool-Einlaufrohr erneuert - 2020: Gießanlage eingebaut & Brunnenpumpe erneuert - 2018: Dachdämmung zwischen Obergeschoss & Dachboden - 2014: Verglasung des Stiegenabgangs - 2005: Specksteinofen & Fassadenisolierung - 2004: Gartenzaun (außer Straßenfront) - 2003: Gasheizkessel Buderus (letzte Wartung: 24.08.2024) - 2000-2003: Erneuerung aller Fenster Lage: Die ruhige Wohngegend von Oberrohrbach bietet eine perfekte Kombination aus Naturidylle und ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen wie der Bahnhof Leobendorf sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank der Nähe zu Wien und der erholsamen Umgebung eignet sich dieses Haus hervorragend für all jene, die naturnah wohnen und gleichzeitig eine gute Anbindung genießen möchten. Ein Zuhause mit vielen Extras in grüner Ruhelage – jetzt besichtigen!