

**‘‘LUXUS - Wohlfühloase! Genießen Sie Ihren  
Urlaub zuhause‘‘**



Reihenhaus in 2105 Unterrohrbach

**Objektnummer: 1626\_27779**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2105 Unterrohrbach
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

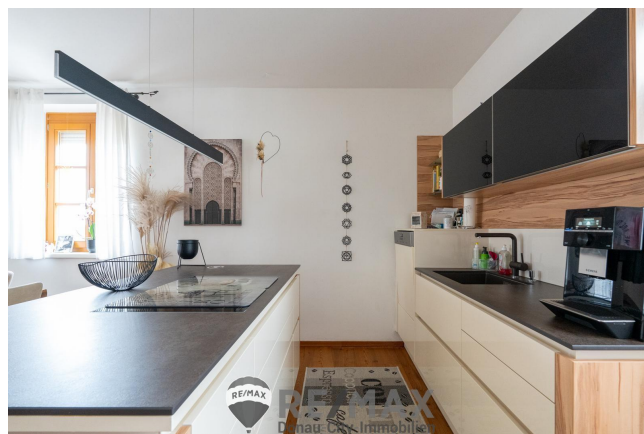
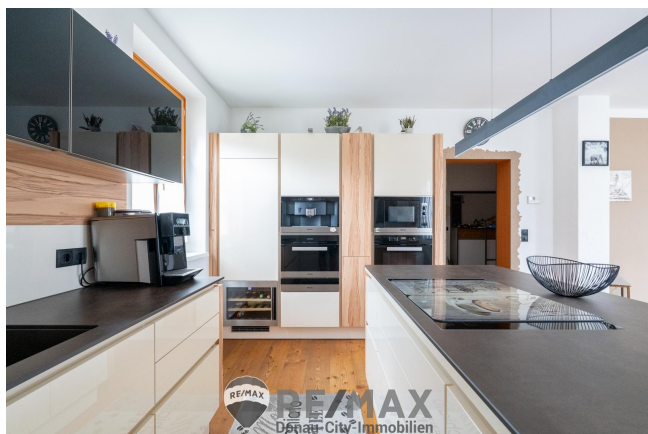


**Amanda Huhbauer**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien





















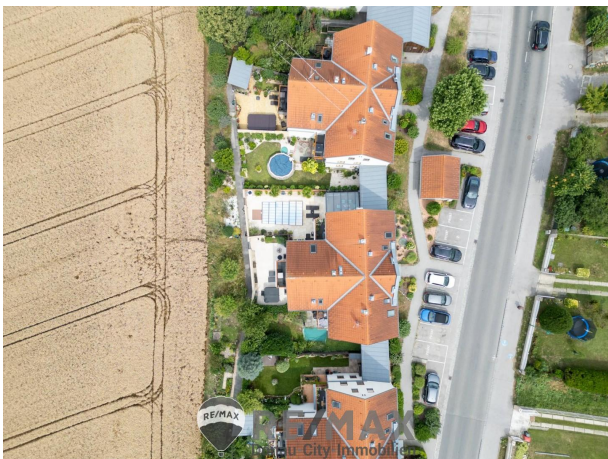


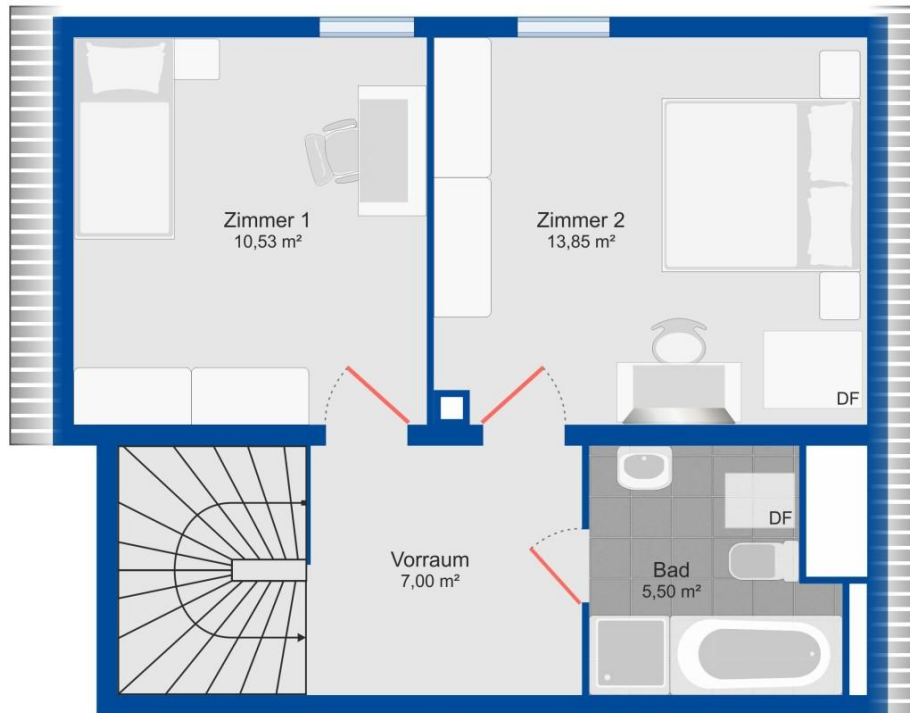




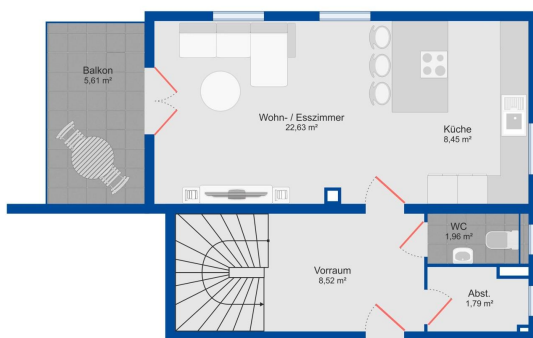






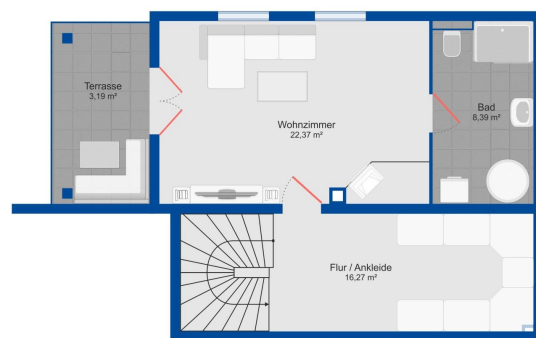


Dachgeschoss  **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



Erdgeschoss

 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



Gartengeschoss

 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



WIR FEIERN



25 Jahre  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

**"LUXUS - Wohlfühloase! Genießen Sie Ihren Urlaub zuhause"**

## **Objektbeschreibung**

Dieses einzigartige, im Jahr 2005 in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtete Reihenhaus/ Doppelhaushälfte vereint exklusiven Wohnkomfort mit durchdachter Architektur und einem traumhaften Gartenambiente. Auf drei Ebenen erwarten Sie großzügige Räumlichkeiten, erlesene Materialien und ein unvergleichlicher Blick über weitläufige Felder. Die westseitige Ausrichtung garantiert spektakuläre Sonnenuntergänge – Tag für Tag ein Genuss.

## **Highlights auf einen Blick:**

Ziegelmassivbauweise (Baujahr 2005)

Wohnnutzfläche auf mehreren Ebenen

Sonnige West-Ausrichtung mit Weitblick

Hochwertige Ausstattung: Vollholzböden, Fußbodenheizung, Holz-Alu-Fenster, Außenjalousien

Salzwasserpool (5,5 x 3m) mit Überdachung, Beleuchtung & Luftwärmepumpe

Komplett verglaster Sommer-/Wintergarten mit Küche & Grillbereich

Kaminanschluss, Markise, privater Parkplatz direkt vor dem Haus

## **Raumaufteilung im Detail:**

Erdgeschoss – Eleganz trifft Funktionalität

Bereits beim Betreten des Hauses wird klar: Hier wurde auf jedes Detail geachtet. Der Eingangsbereich bietet praktischen Stauraum mit einem Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC. Herzstück dieser Ebene ist die großzügige Wohnküche – ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten, modernen Drucksystem-Schrankfronten und viel Platz für gesellige Abende.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den westseitigen Balkon, der Ihnen täglich atemberaubende Sonnenuntergänge und einen unverbaubaren Blick über Felder bietet – ein echtes Highlight.

Obergeschoss – Rückzugsort mit Potential:

Das Obergeschoss beeindruckt mit einem stilvollen Badezimmer inklusive Walk-in-Dusche, Doppelwaschbecken und einem Handtuchheizkörper. Das große Schlafzimmer mit separatem Schrankraum bietet Ruhe und Komfort. Dank des großzügigen Zuschnitts ist hier auch die mögliche Umgestaltung in zwei getrennte Schlafzimmer denkbar – ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf.

Kellergeschoss – Wohnen mit Mehrwert:

Im Untergeschoss eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Großer Schrankraum mit offenen Maßschränken – perfekt für Modebegeisterte



Separates Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken  
Wohnraum für Gäste, Hobbys oder Homeoffice  
Hauswirtschaftsraum, elegant mit Glastür abgetrennt  
Von hier aus gelangen Sie direkt in den gepflegten Garten, der mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde.  
Außenbereich – Ein Ort zum Entspannen und Genießen.  
Der weitläufige Garten lässt keine Wünsche offen.  
Salzwasser-Pool (5,5 x 3 m) mit Überdachung, LED-Beleuchtung, Zeitschaltuhr & Luftwärmepumpe  
Terrasse mit Platz für Lounge- oder Essbereich  
Exquisiter Sommer-/Wintergarten, vollständig verglast und mit integrierter Küche, Grillplatz und viel Stauraum für Gartenzubehör – nutzbar zu jeder Jahreszeit

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Fußbodenheizung  
Außenjalousien an allen Fenstern  
Kaminanschluss für behagliche Stunden  
Markise auf der Terrasse  
Hochwertige Vollholzböden  
Holz-Aluminium-Fenster  
Privater PKW-Abstellplatz direkt vor dem Haus

### **Lage:**

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich in bevorzugter Wohnlage in der Nähe von Korneuburg, nur etwa 5 Gehminuten von der historischen Burg Kreuzenstein entfernt. Die ruhige Umgebung kombiniert idyllisches Naturerlebnis mit urbaner Erreichbarkeit.

Die Umgebung bietet:

Natur pur – ausgedehnte Felder, Wälder und Spazierwege direkt vor der Haustür  
Kulturelle Highlights – Burg Kreuzenstein mit Events, Führungen und Panoramablick  
Sehr gute Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto als auch öffentlich  
Nahversorgung, Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Umgebung  
Nur ca. 20 Autominuten nach Wien – ideal für Pendler oder Stadtliebhaber mit Anspruch auf Ruhe  
Hier wohnen Sie dort, wo andere Ausflüge machen – ein Rückzugsort mit Stil, Geschichte und Lebensqualität.

### **Fazit:**

Dieses Haus ist ein wahres Juwel – architektonisch durchdacht, hochwertig ausgestattet und bereit, neue Bewohner zu begeistern. Ob als exklusiver Wohnsitz oder als multigenerationale Lösung – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig.  
Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin, bevor Ihnen dieses Traumhaus entgeht!

Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch und lassen Sie sich begeistern.

**Richtpreis: € 549.000,-- \*)**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 51.0  
edarf: kWh/(m²a)  
Klasse HeizwC  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.26  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse C  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: