

**15 Minuten vor Wien! Elegantes, großzügig geschnittenes  
Einfamilienhaus in ruhiger Nachbarschaft mit herrlichem  
Garten und Pool!**



 STRESSLESS  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4732**

**Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2105 Oberrohrbach
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Office

STRESSLESS Immobilien GmbH  
Lebzeltergasse 4  
2100 Korneuburg

T +43 664 3998229  
H +43 664 3998229

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



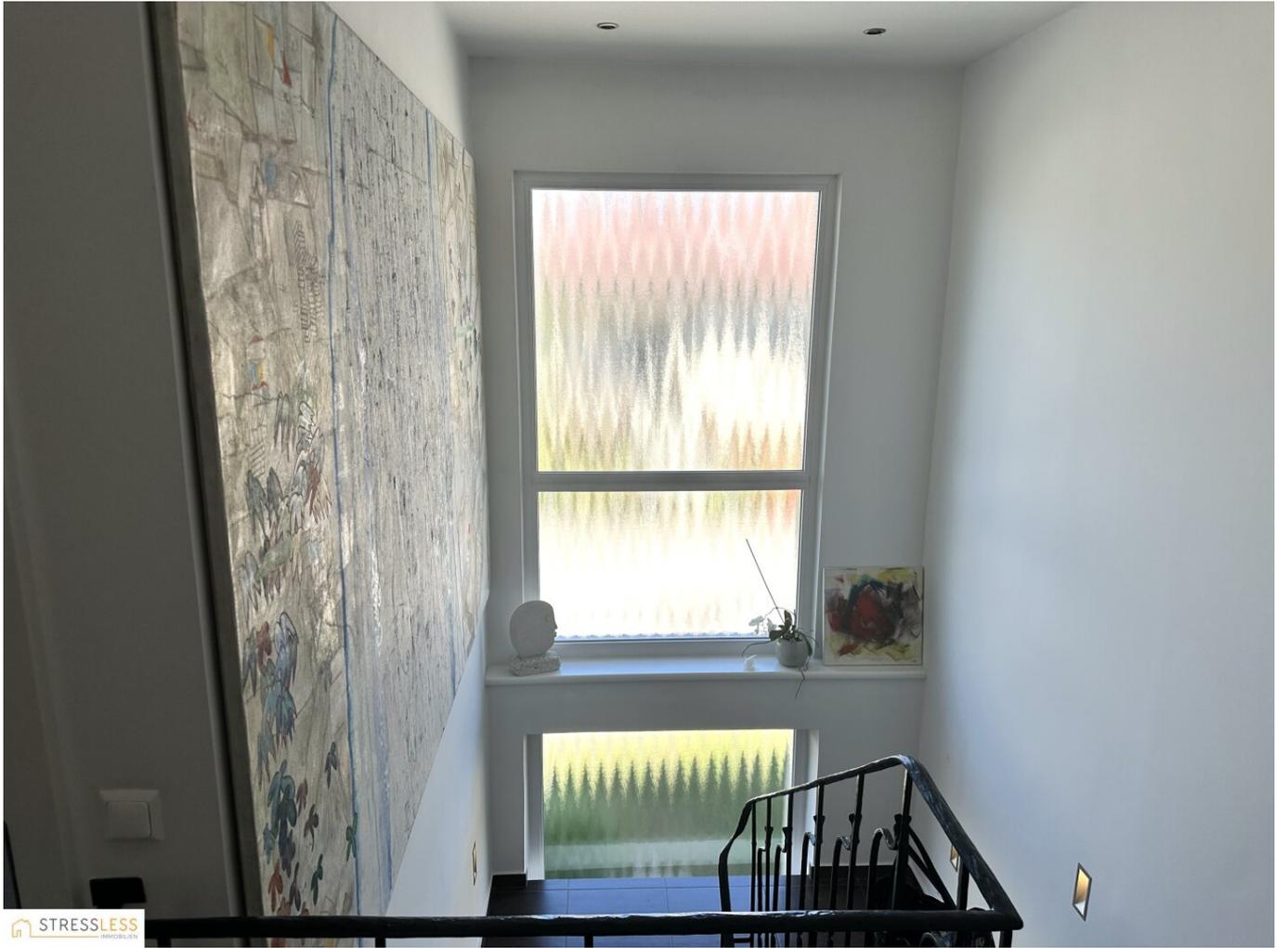
STRESSLESS  
INDOORLIFE



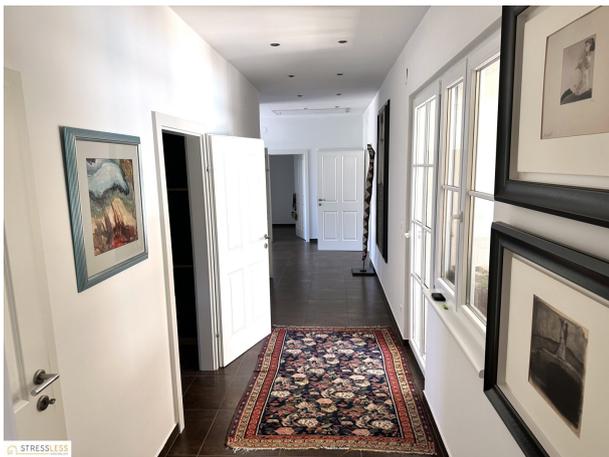
STRESSLESS



STRESSLESS



STRESSLESS



STRESSLESS



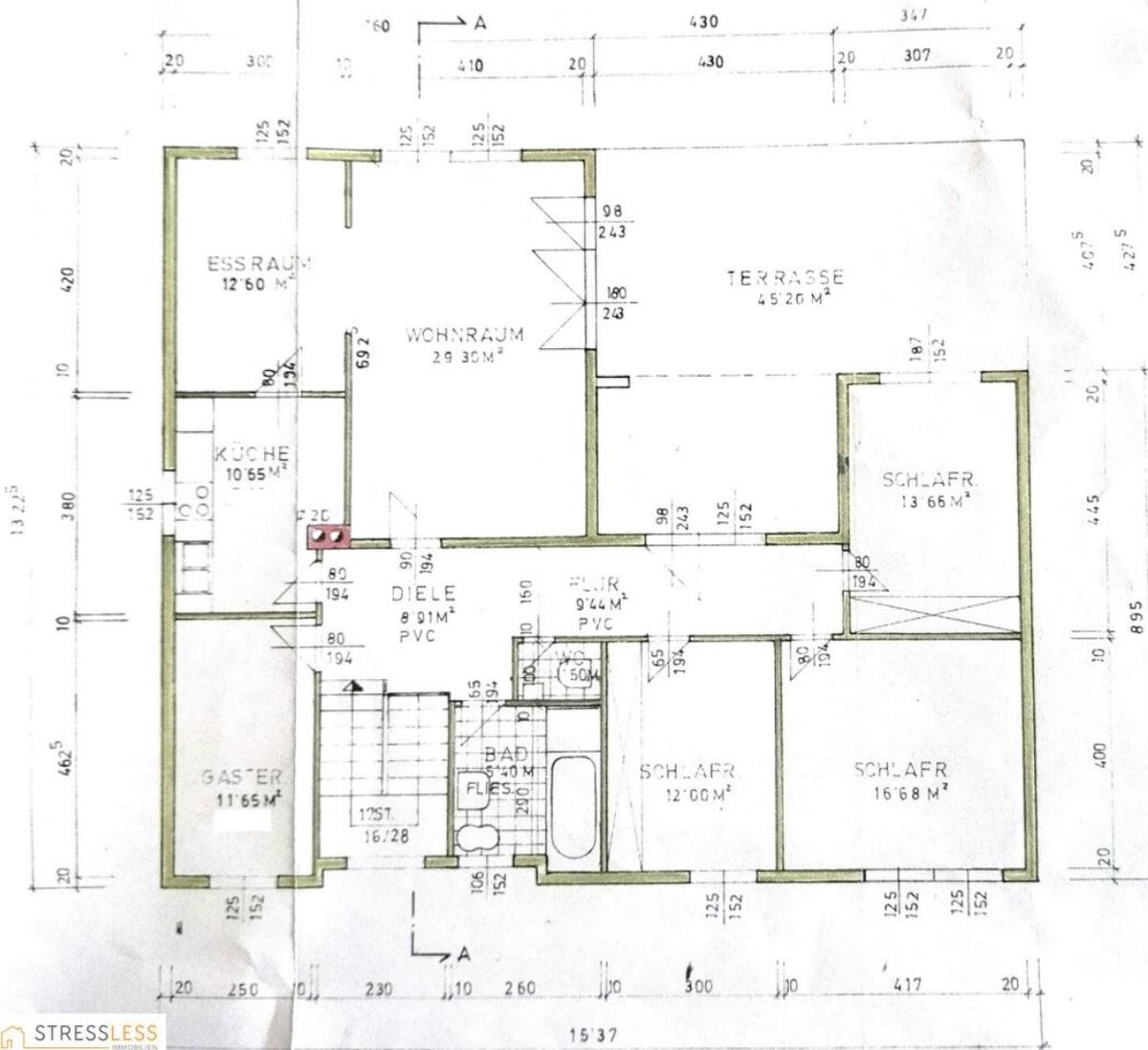
STRESSLESS

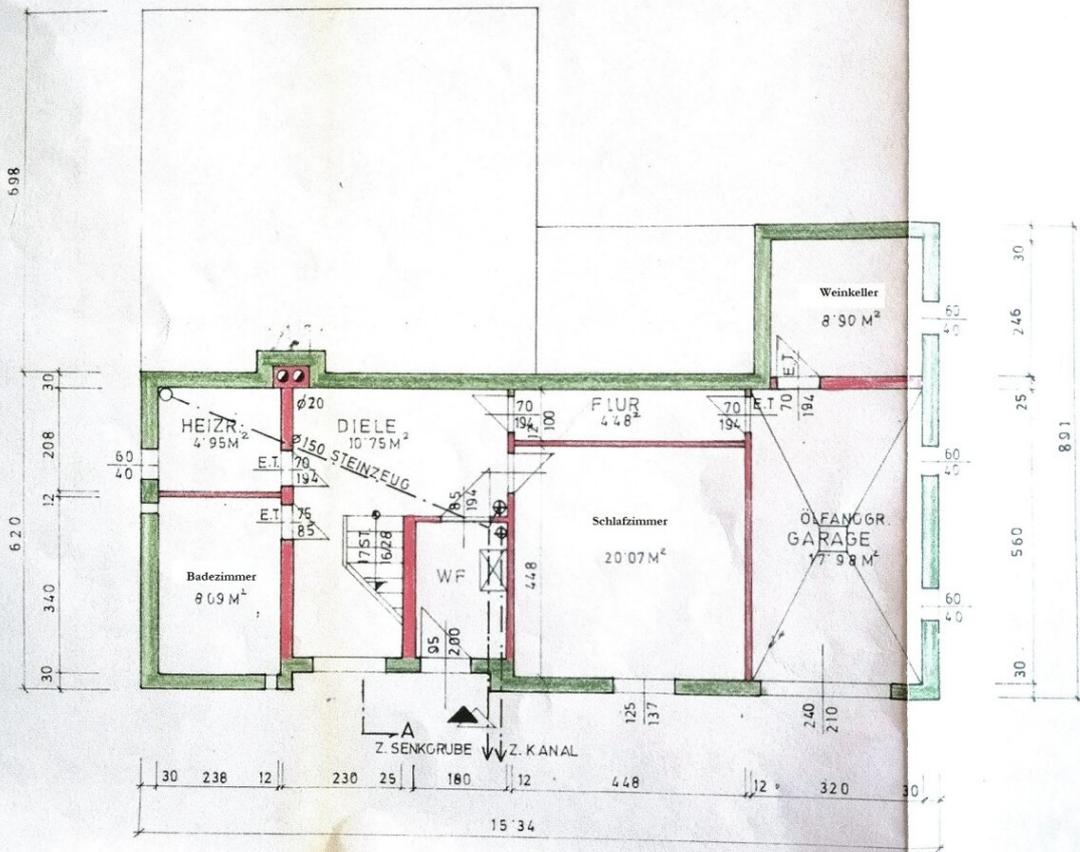






ERDGESCHOSS  
1:100





## Objektbeschreibung

Sie sind eine große Familie und benötigen fünf Schlafzimmer, zudem jede Menge Stauraum und wünschen sich einen großen, uneinsehbaren Garten und on Top auch noch einen Pool?

Dann haben wir die richtige Immobilie für Sie, die all Ihre Wünsche mühelos erfüllen kann.

In nur ca. 15 Minuten erreichen Sie von Wien dieses in idyllische Landschaft eingebettete Einfamilienhaus, das sich in Richtung Garten zu altem Baumbestand und einem herrlichen großen Pool öffnet.

Man betritt dieses Haus über das Erdgeschoß, in dem sich nicht nur ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer befinden sondern auch der Wirtschaftsraum, ein kleiner Schrankraum, ein Weinkeller sowie der Zugang zur Garage. Von einem großen Kellerraum mit ca. 50 m<sup>2</sup> (!) gelangt man in den gepflegte Garten mit Pool und Altbaumbestand.

Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoß, indem sich das großzügige Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse sowie 4 Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer sowie eine separate Toilette befinden.

Ein windgeschützter Bereich, der zwischen dem großen Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer eingebettet ist, lässt sich das ganze Jahr über herrlich nutzen, um ohne Witterungseinflüsse im Freien zu sitzen. Hier kann man nach einem anstrengenden Arbeitstag herrlich relaxen und den Tag ausklingen lassen.

Von hier ist es nur ein großer Sprung und schon sind Sie in Ihrem 8 x 4 mtr. großen Pool mit Römertreppe, der erst vor wenigen Jahren neu errichtet wurde und sich mit 1,5 Meter Tiefe wirklich sehen lassen kann!

Von der Straße aus gesehen ist dieses ursprünglich 1969 errichtete "Wagner"-Haus (in Ytong-Bauweise) als pures Understatement einzustufen, aber dieser Eindruck vergeht sofort, sobald Sie über die Schwelle getreten sind. Das Haus wurde 2010 komplett und sehr geschmackvoll saniert, ist geräumig, in sehr gutem Zustand und bietet auf 2 Etagen Platz für eine große Familie.

Die Raumhöhe von 2,80 mtr. bietet ein aussergewöhnliches Raumgefühl, das heutzutage kaum mehr zu finden ist!

Von den Nachbarn auf beiden Seiten sind Sie durch Hecken und Zäune geschützt. Der Garten ist sehr weitläufig und schön rechteckig und hat eine ganz leichte Hanglage. Besonders schön ist der Garten am Abend, wenn der alte Baumbestand beleuchtet wird und der ganze Garten in ein magisches Licht getaucht wird.

## **Die Raumaufteilung im Detail:**

Erdgeschoß (Keller), ca. 113 m<sup>2</sup> zzgl. Garage:

Windfang: 6,0 m<sup>2</sup>

Vorraum: 10,75 m<sup>2</sup>

Garderobe/Gang: 4,8 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 20,07 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit WC, WM und Trockner: 8,09 m<sup>2</sup>

Garage: 17,98 m<sup>2</sup>

Kellerraum: 8,90 m<sup>2</sup>

Heizraum: 4,95 m<sup>2</sup>

großer Kellerraum mit Ausgang in den Garten: ca. 50 m<sup>2</sup>

Obergeschoß, ca. 131,79 m<sup>2</sup>:

Vorraum: 18,35 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 11,65 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 12,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 16,68 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 13,65 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 5,40 m<sup>2</sup>

WC: 1 m<sup>2</sup>

Küche: 10,65 m<sup>2</sup>

Wohn-Essbereich: 42,00 m<sup>2</sup>

Außenbereich:

Patio (windgeschützter Aussenbereich): ca. 15 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 80 m<sup>2</sup>

Pool (Beheizung mit Solar) : 8 x 4 mtr.

Ausstattung:

Gasetagenheizung (ca. 2010)

Fußbodenheizung im Erdgeschoß/Radiatoren im Keller

Fliesenboden

Fenster mit Zweifachisolierung

Fassadendämmung

Garage

Pulldach mit Bramax-Eindeckung

SAT-Anlage

Wenn Sie ein Haus nur 15 Minuten suchen, dass all Ihre Wünsche erfüllt, freuen wir uns auf Ihren Anruf!

Frau Beatrice Hammerschmid steht Ihnen für Rückfragen bzw. Vereinbarung von Besichtigungsterminen gerne unter 0664 - 3998229 zur Verfügung.

Ein aktueller Energieausweis wird gerade erstellt!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

**Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.**