

**Wohnen am Waldrand – Einfamilienwohnhaus mit 220 m²
Wohnfläche, voll unterkellert und Nebengebäude Nähe
Oberpullendorf**



Objektnummer: 1643/127

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Frankenau-Unterpullendorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,96 m ²
Nutzfläche:	430,26 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	106,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob









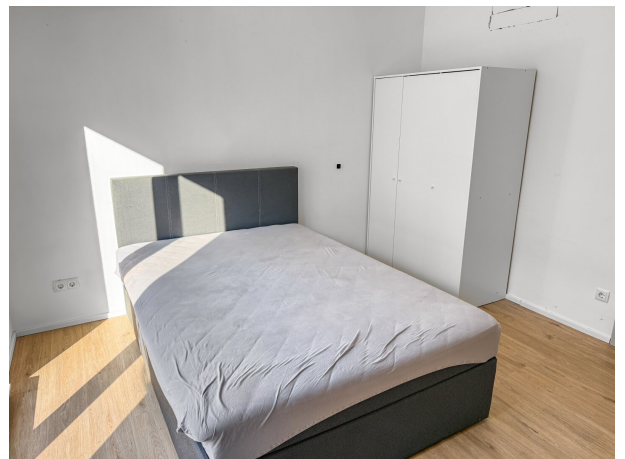


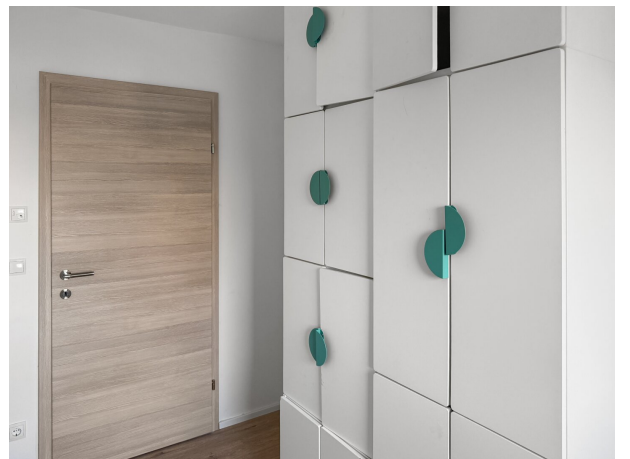












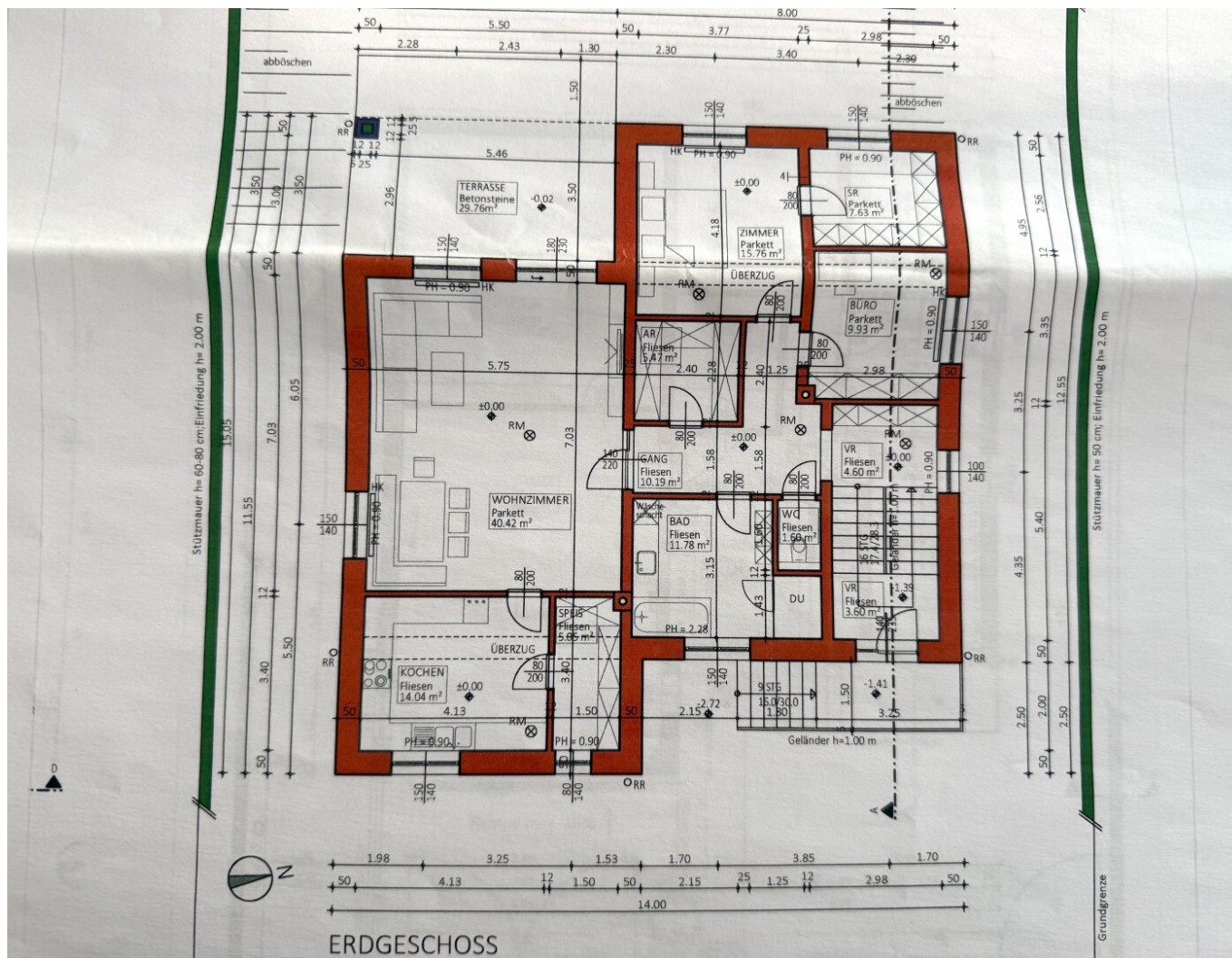


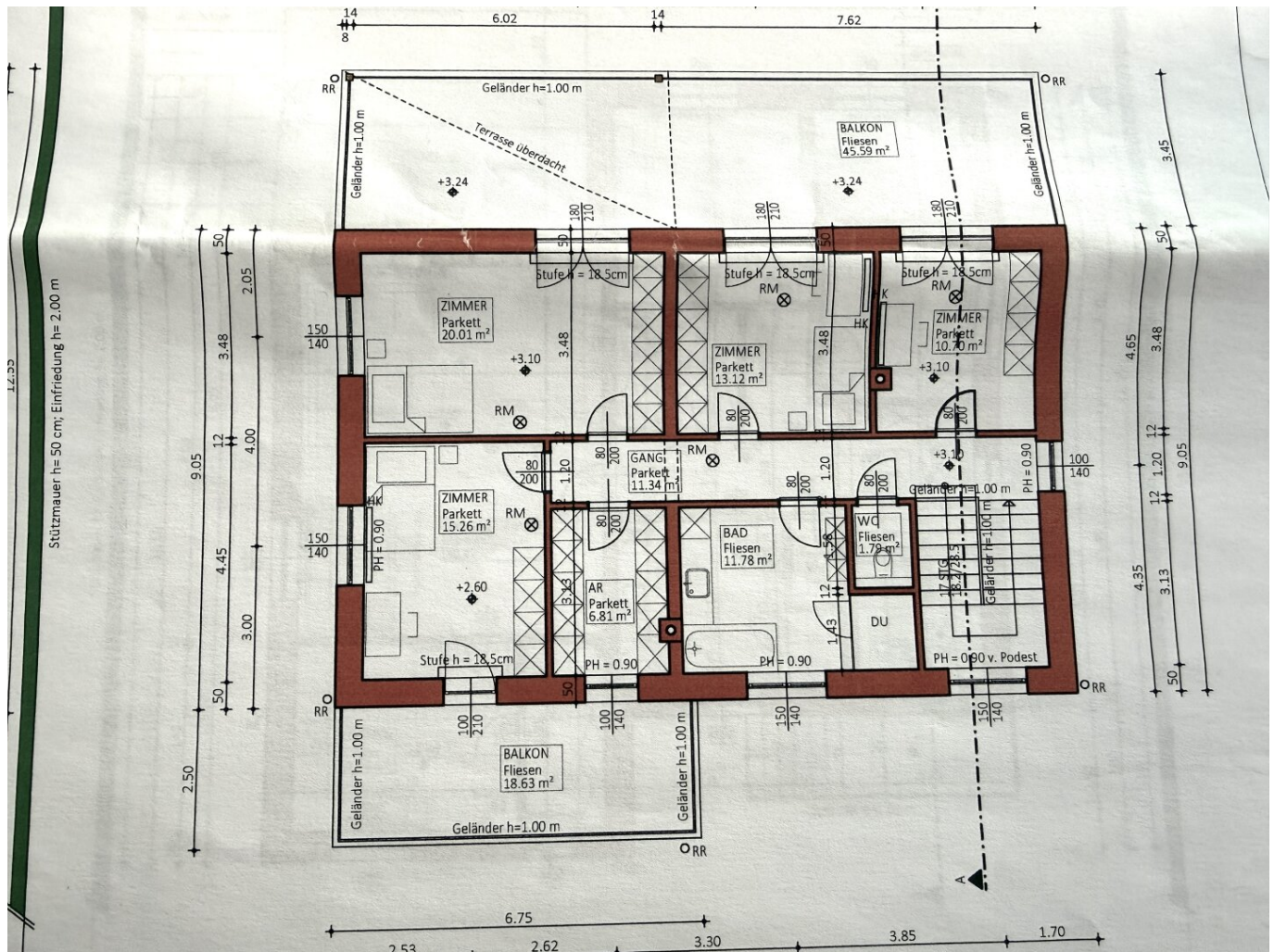


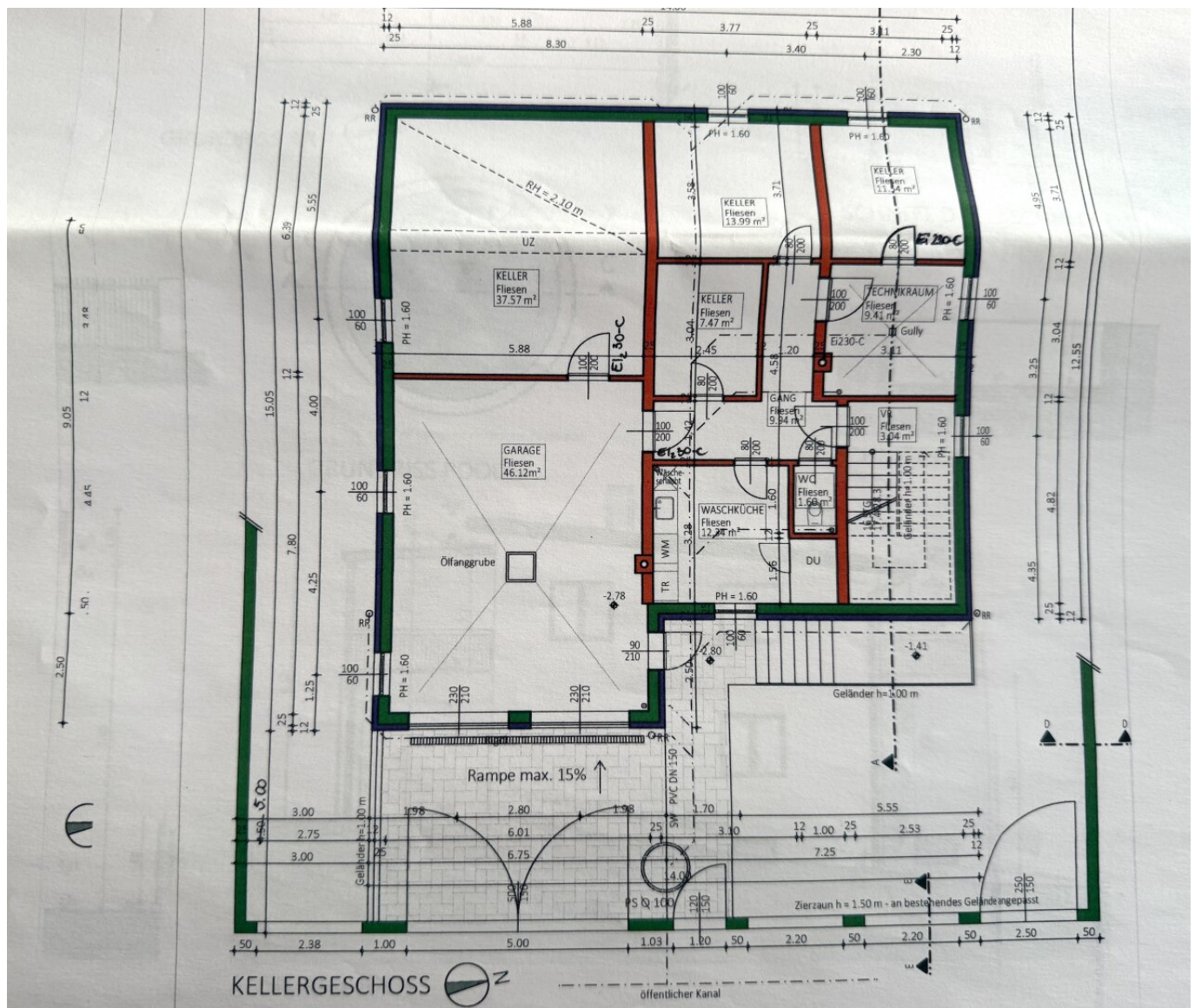


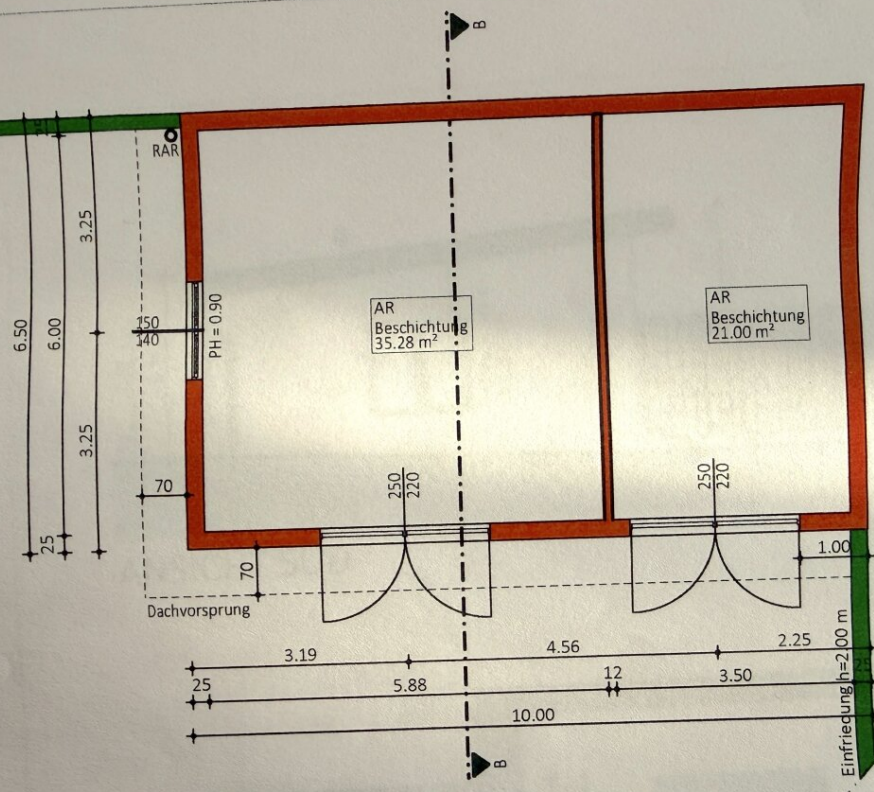




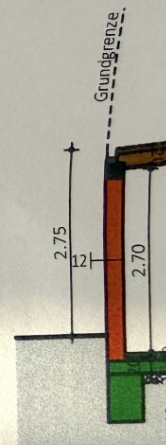
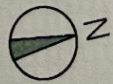




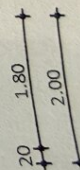




GRUNDRISS AR



SCHNITT



Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Unterpullendorf – Naturidylle trifft modernen Wohnkomfort

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Unterpullendorf verbindet modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und absolute Ruhe auf einzigartige Weise. Auf einem großzügigen Grundstück mit **800 m²** bietet das Haus **220 m² Wohnfläche**, aufgeteilt auf Erd- und Obergeschoss, und eine **gesamte Nutzfläche von über 430 m²**. Das gesamte Haus ist **voll unterkellert und hochwertig ausgestattet**. Zusätzlich sind eine **Garage für zwei Fahrzeuge** und ein **Hobbyraum mit Barbereich** vorhanden sowie ein **Nebengebäude**. Am Ortsrand gelegen, mit Blick auf den angrenzenden Wald und umgeben von kaum befahrenen Straßen, genießen Sie hier absolute Privatsphäre. Die Lage ist einfach top: Natur, Ruhe und gleichzeitig nur fünf Minuten ins Zentrum der Bezirkshauptstadt Oberpullendorf.

Video ansehen und verlieben: Hier wartet Ihr neues Zuhause! [Hier klicken und Video ansehen!](#)

Wohnbereiche und Raumaufteilung

Der **Ziegelmassivbau** mit Vollwärmeschutz wurde 2017 als Rohbau errichtet und 2022/2023 von den aktuellen Eigentümern gekauft und fertiggestellt. Die **Wohnfläche** von **220 m²** verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss und überzeugt mit einer perfekten Raumaufteilung.

Das Erdgeschoss: offen, lichtdurchflutet, einladend

Im Erdgeschoss empfängt ein heller Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den ruhigen Garten – Vogelgezwitscher inklusive.

Die **topmoderne Küche der Marke DAN** ist ein echtes Highlight des Hauses und wurde mit hochwertigen **Bosch-Geräten** ausgestattet. Das großzügige **Induktionskochfeld** ist mit einem integrierten **BORA-Dunstabzug** versehen, der Gerüche sofort effizient abzieht, während der **hochgestellte Geschirrspüler** das Ein- und Ausräumen besonders komfortabel macht – so wird Kochen zum puren Vergnügen. Eine **großzügige Spüle** sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit, während die **schwarzmatten Fronten** zeitlose Eleganz und modernes Design ausstrahlen. Eine **gemütliche Sitzbank** lädt zum Frühstück, Kaffeetrinken oder einem kleinen Snack zwischendurch ein und schafft eine einladende Atmosphäre zum Verweilen. Die **angrenzende Speisekammer** bietet reichlich Stauraum für Lebensmittel, Küchengeräte und Vorräte – praktisch, übersichtlich und bestens organisiert. Hier verschmelzen Funktionalität, Design und Wohlfühlcharakter auf höchstem Niveau.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein **Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidezimmer**, das viel Stauraum und Komfort für die persönliche Garderobe bietet. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als **Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer** genutzt werden – die perfekte Lösung für Familien oder Menschen, die Arbeit und Wohnen kombinieren möchten. Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Das **großzügige Badezimmer** im Erdgeschoss überzeugt durch eine elegante **Walk-in-Dusche**, eine **komfortable Eckbadewanne** sowie ein stilvolles **Waschbecken**. Das **separate WC** sorgt für noch mehr Bequemlichkeit und macht die Raumaufteilung besonders praktisch für den Alltag. Helle Fliesen, modernes Design und liebevolle Details schaffen eine Wohlfühloase, in der man den Tag entspannt beginnen oder ausklingen lassen kann.

Das Obergeschoss - privat und gemütlich

Im Obergeschoss befinden sich **vier großzügige Zimmer**, die individuell genutzt werden können – als **Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro**. Die Räume bieten eine Größe von **10 bis 20 m²** und ermöglichen damit viel Flexibilität für kleine Familien als auch für Großfamilien.

Von **allen vier Zimmern im Obergeschoss** haben Sie direkten Zugang zu **zwei Balkonen**. Ein Balkon bietet **fast 19 m²** Fläche und ist nach Osten ausgerichtet – hier genießen Sie die **Vormittagssonne** und einen traumhaften **Panoramablick auf die umliegende Landschaft**. Die anderen Zimmer öffnen auf den **großen Balkon mit 45 m²**, perfekt für die **Nachmittags- und Abendsonne**. Dieser großzügige Bereich bietet genügend Platz für entspannte Stunden im Freien und wäre eventuell auch der perfekte Standort für einen **Whirlpool**, um die Natur und die Ruhe in vollen Zügen zu genießen.

Ein weiteres Zimmer steht als **begehbbarer Kleiderschrank** oder zusätzlicher **Stauraum** zur Verfügung und sorgt dafür, dass alles seinen Platz findet und das Obergeschoss perfekt organisiert ist.

Das **Badezimmer im Obergeschoss** ist identisch zum Erdgeschoss gestaltet und überzeugt durch eine **komfortable Eckbadewanne**, eine **großzügige Dusche** sowie ein **Handwaschbecken**. Ein **separates WC** sorgt auch hier zusätzlich für Komfort und Privatsphäre.

Keller Deluxe – Vielseitig, hochwertig, wohnlich

Der **vollunterkellerte** Bereich ist hochwertig gestaltet, mit Fliesen in Holzoptik und kompletter Fußbodenheizung. Beim Stiegenabgang ist ausreichend Platz für eine zusätzliche **Garderobe** vorhanden. Außerdem erwartet Sie ein **Hauswirtschaftsraum** mit Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss. Dieser ist auf einem erhöhten Podest angebracht, für maximalen Komfort beim Hantieren. **Zwei weitere Räume**, die einem Wohnkeller gleichen, für ein Büro, Gäste, Fitnessstudio oder einfach als Stauraum. Weiters ein Technikraum und ein Abstellraum. Der Keller ist **direkt mit der Garage verbunden**, die Platz für **zwei Fahrzeuge**

bietet und über ein **elektrisches Tor** komfortabel bedient wird. Dahinter befindet sich ein großzügiger Raum von **fast 40 m²**, der als **Partyraum mit gemauerter Bar** ausgestattet ist und **ganzjährig nutzbar** ist – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Ihr privater Außenbereich – Entspannung und Lebensqualität

Der großzügige Garten bietet sowohl **sonnige als auch schattige Plätze** und einen traumhaften Blick auf den angrenzenden Wald – perfekt, um die Ruhe und Natur direkt vor der Haustür zu genießen. **Waldspaziergänge oder die Suche nach Steinpilzen** lassen sich hier direkt von zu Hause aus unternehmen. Genug Platz für einen **Pool** lässt Raum für individuelle Träume und Gestaltungsideen.

Ein **Nebengebäude in Ziegelmassivbauweise von 56 m²** eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von zusätzlicher Garage über Hobbyraum bis hin zu einem Poolhaus. Die Fassade wurde hier fertiggestellt, innen befindet sich das Nebengebäude im Rohbauzustand.

Technik und Ausstattung

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung - auch im Keller
- Anschluss für Kamin vorhanden
- Vorrichtung für Klimaanlage integriert
- Kunststofffenster mit automatischen Rollos
- Ziegelmassivbau mit Vollwärmeschutz

Das Haus ist **nahezu fertiggestellt**, doch einige Arbeiten sind noch ausständig. **Terrassenbeläge, Einfahrt, Stiegenaufgang sowie kleinere Innenarbeiten** wie das Spachteln und Ausmalen der Wände bieten Ihnen die einmalige Gelegenheit, **selbst Hand anzulegen** und Ihre **persönliche Note** einzubringen. Diese Arbeiten können **nach und nach erledigt werden**, sodass ein Einzug bereits jetzt möglich ist und Sie **die Zeit im Haus von Anfang an genießen** können. So wird dieses Haus nicht einfach nur ein Zuhause – es wird **Ihr individuelles Traumhaus**. Die noch offenen Arbeiten sind ein Vorteil: Hier können Kreativität und Geschmack voll zum Ausdruck kommen, sodass jeder Raum Ihre Persönlichkeit widerspiegelt.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als **Fixpreis**.

Mein Service

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Zuhause – sichern Sie sich jetzt Ihren Termin zur Besichtigung.

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

+43 664 4224040

Lage & Infrastruktur

Die Lage dieses Hauses ist schlichtweg **traumhaft**: absolut ruhig gelegen, **kein Verkehrslärm**, eingebettet in die **Naturidylle**, umgeben von Spazierwegen und dem angrenzenden Wald – ideal für Erholung, Freizeit und Aktivitäten im Freien. Gleichzeitig erreichen Sie **Oberpullendorf** und alle wichtigen Einrichtungen in nur **fünf Minuten**.

Oberpullendorf bietet eine **sehr gute Infrastruktur**: von **Schulen** (Volksschule, Neue Mittelschule, Gymnasium, HAK) und **Kindergärten** über **Ärzte und Fachärzte** bis hin zum **Bezirksspital**, das eine umfassende medizinische Versorgung gewährleistet. Zahlreiche **Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten** machen den Alltag angenehm und bieten Möglichkeiten für Freizeit und Genuss.

Auch Unterpullendorf überzeugt durch **eine funktionierende Infrastruktur und hohe Lebensqualität** – von Nahversorgern bis hin zu Freizeiteinrichtungen. Das Burgenland, bekannt als **Land der Sonne**, verwöhnt mit zahlreichen Sonnenstunden und einer angenehmen Lebensqualität. **Ruhig wohnen, die Natur genießen und dennoch alles Wichtige in wenigen Minuten erreichen** – genau diese Kombination macht die Lage dieses Hauses so besonders.

Die **Anbindung an die S31 Schnellstraße** ermöglicht eine schnelle Verbindung, sodass **Wien in etwa einer Stunde** erreichbar ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Krankenhaus <4.500m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap