

## Modernes Einfamilienhaus im Bungalow- Stil in Raasdorf



**Objektnummer: 1939/216586**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2281 Raasdorf
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	639.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>USt.:</b>	14,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**

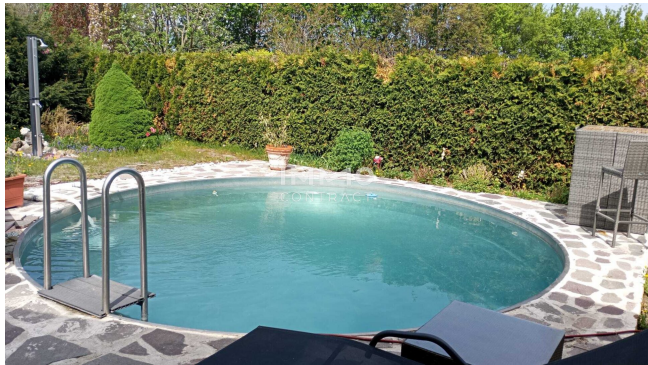
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

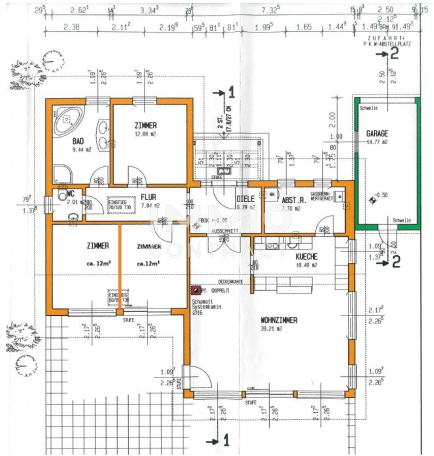












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr gut gepflegtes Einfamilienhaus im Bungalowstil in Raasdorf, das im Jahr 2003 in hochwertiger Holzriegelbauweise von der renommierten Firma Elk errichtet wurde.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 4 Zimmer, und einem 735 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Haus viel Raum für individuelle Gestaltung und Wohlbefinden. Die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachte Bauweise sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, das durch die nahezu autarke Energieversorgung noch verstärkt wird.

### Ausstattung:

- **Grundstück:** 735 m<sup>2</sup> ( ca. 37mx 20m)
- **Wohnfläche:** 120 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** Offene Wohnküche, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer
- **Wohnküche:** Ca. 50 m<sup>2</sup>, besonders lichtdurchflutet durch große Fensterfronten zur Gartenseite
- **Küche:** Voll möbliert mit Geräten, zusätzlich mit großer Speis bzw. Abstellraum für mehr Stauraum
- **Badezimmer:** Mit Dusche, Eckbadewanne und Doppelwaschbecken – ideal für erholsame Momente
- **Separates WC**
- **Klimaanlage:** Für angenehme Frische an heißen Sommertagen
- **Heizung & Warmwasser:** Die Wärmeversorgung erfolgt nahezu autark durch einen Specksteinofen (6 kW) sowie einen Elektroboiler für Warmwasser

- **Brunnen:** Mit integrierter Pumpe, zusätzlich für Handbetrieb bei Stromausfällen
- **Gas:** Grundversorgung Warmwasser und Heizung

### **Besondere Merkmale:**

- **Garten:** Der Garten ist ein echtes Highlight mit einer eigenen Sauna und einem Swimmingpool – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.
- **Pergola:** Die Terrasse wird durch eine Pergola beschattet, die statisch die Installation einer Photovoltaikanlage ermöglicht.
- **Garage & Stellplatz:** Eine Garage und ein Stellplatz befinden sich direkt am Grundstück, sodass auch für Fahrzeuge genügend Raum vorhanden ist.

### **Zusammenfassung:**

Dieser wunderschöne Bungalow in Raasdorf bietet eine Kombination aus modernem Komfort, Nachhaltigkeit und großzügigem Raumangebot. Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Räume, die fast autarke Energieversorgung und die Möglichkeit zur Installation einer Photovoltaikanlage. Der Garten mit Sauna und Swimmingpool lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während die Nähe zu Raasdorf und guter Verkehrsanbindung das Haus zu einem idealen Wohnort machen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <5.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <5.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <5.500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap