Dein Landraum Haus. Freistehend. Hang- und Ruhelage. Alleineigentum. - bis 30.06. EUR 9.423,- sparen!

Objektnummer: 5675/555

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7350 Oberpullendorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Lagerfläche:	50,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	297,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,60
Kaufpreis:	409.700,00 €

Ihr Ansprechpartner

Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

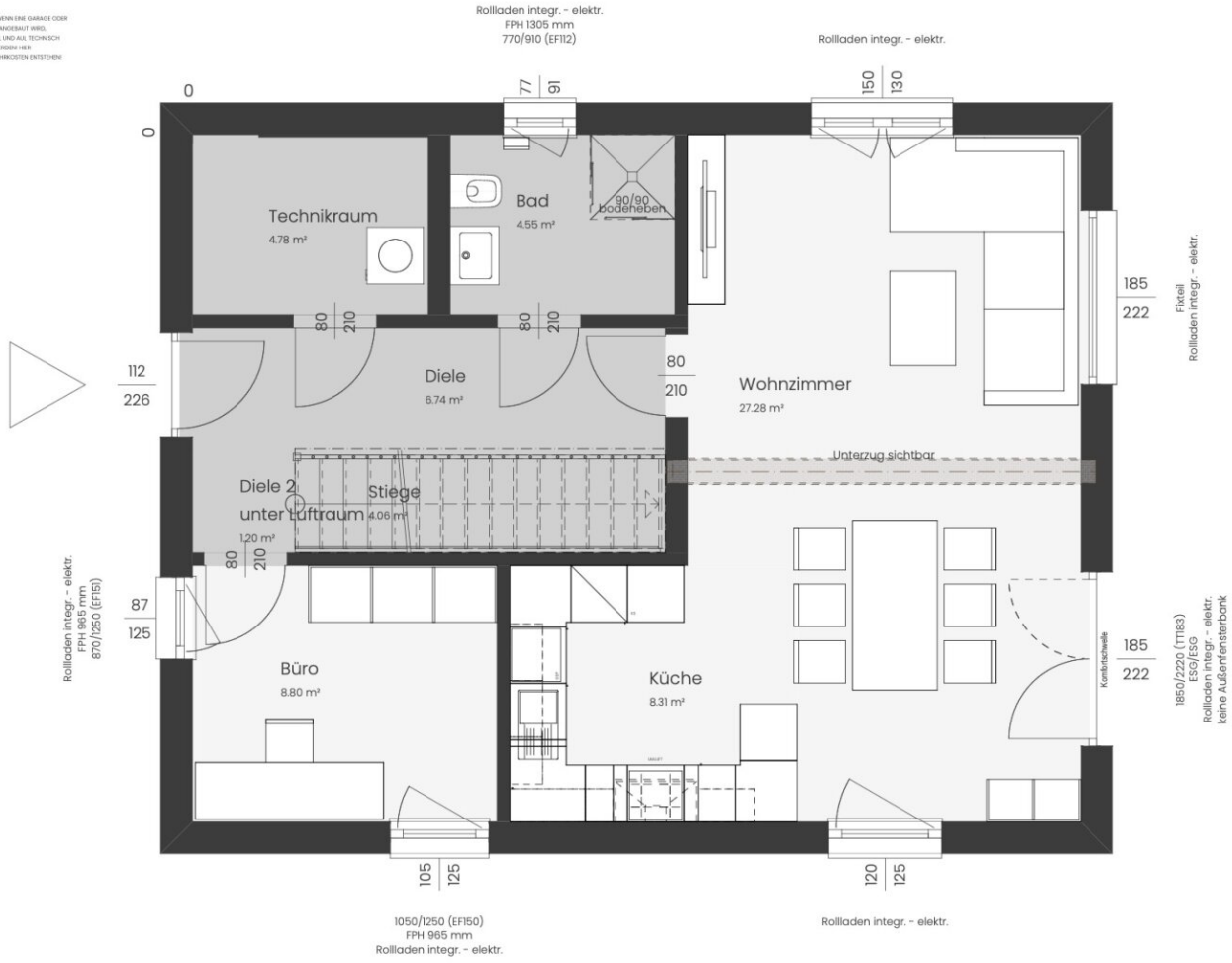
T +43 676 444 00 09

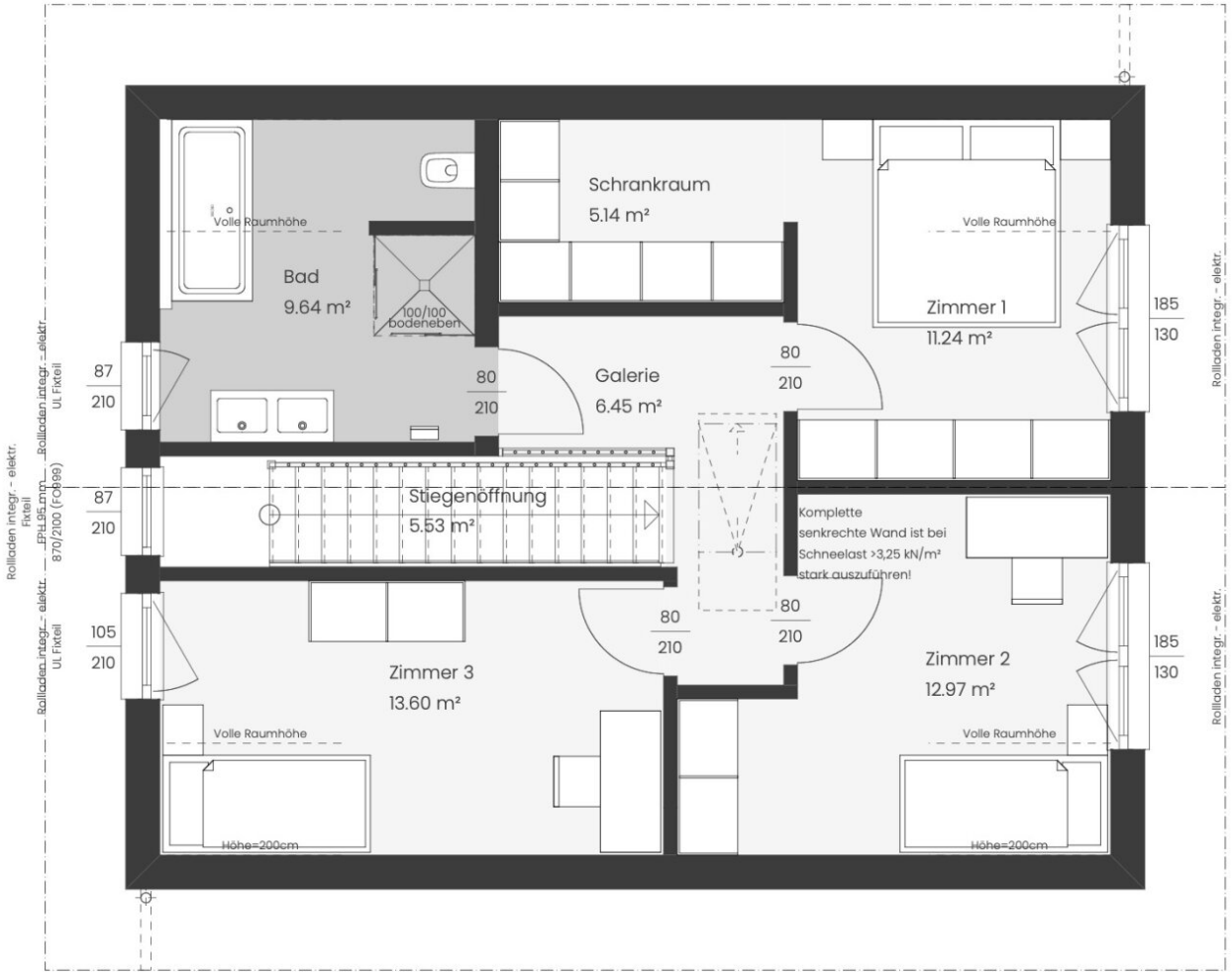
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

LANDRAUM

LANDRAUM

ACHTUNG WENN EINE GARAGE ODER ÄHNLICHES ANGEBAUT WIRD, MÜSSEN FOL UND AUL TECHNISCH GEPRÜFT WERDEN! HIER KÖNNEN MEHRKOSTEN ENTSTEHEN!




Schrankraum
5.14 m²
Volle Raumhöhe
Bad
9.64 m²
100/100
bodeneben
Volle Raumhöhe
Zimmer 1
11.24 m²
Galerie
6.45 m²
Stiegenöffnung
5.53 m²
Komplette
senkrechte Wand ist bei
Schneelast >3,25 kN/m²
stark auszuführen!
Zimmer 3
13.60 m²
Zimmer 2
12.97 m²
Volle Raumhöhe
Volle Raumhöhe
Höhe=200cm
Höhe=200cm
87
210
80
210
80
210
185
130
105
210
80
210
80
210
185
130
Rollladen integr. - elektr.
Fixteil
FPH 95 mm
870/2100 (FOB96)
Rollladen integr. - elektr.
UL Fixteil
Rollladen integr. - elektr.
UL Fixteil
Rollladen integr. - elektr.
Rollladen integr. - elektr.

LAGEPLAN

ÜBERSICHT GRUNDSTÜCK

- WOHNHAUS
- TERRASSE
- STELLPLATZ
- GARTEN

N

GRUNDSTÜCKSDATEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ca. 487 m²
HAUSABMESSUNGEN	10,11 m x 7,83 m

Alle Maße sind ca. Angaben. Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Dein Landraum Haus

Freistehend. Hang- und Ruhelage. Alleineigentum.

Über Landraum Immobilien

Landraum Immobilien steht für ein klares Konzept:

Freistehende Einfamilienhäuser im Burgenland – reduziert auf das, was wirklich zählt.

Der Fokus liegt auf einer Bauweise, die sich an der Region orientiert:

klassisch, funktional und langfristig sinnvoll. Ergänzt wird das durch eine nachhaltige Holzbauweise, die nicht nur ökologisch überzeugt, sondern auch ein angenehmes Wohnklima schafft und auf Dauer wirtschaftlich bleibt.

Keine kurzlebigen Trends, keine Überinszenierung –

sondern Häuser, die sich in ihre Umgebung einfügen und auch in vielen Jahren noch stimmig wirken.

Gleichzeitig geht es um Leistbarkeit.

Eigentum soll kein theoretisches Ziel bleiben, sondern real umsetzbar sein – mit durchdachten Grundrissen, effizienter Bauweise und klar kalkulierbaren Kosten.

Landraum versteht sich dabei bewusst als nahbarer Anbieter:

direkt in der Kommunikation, transparent in der Abwicklung und ohne unnötige Komplexität im Prozess.

Das Ergebnis sind Häuser, die nicht inszeniert werden müssen –

weil sie im Alltag funktionieren.

Das Haus

Freistehender Neubau in nachhaltiger Holzbauweise.

- ca. 130 m² Wohnnutzfläche
- 4 Zimmer + offener Wohn-/Essbereich
- 2 Badezimmer, 2 WCs
- 50 m² Dachboden als Stauraum
- Ost-Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Fertigstellung Jahresanfang 2027

Die Architektur ist bewusst reduziert – funktional, langlebig und regional stimmig.

Technik & Ausstattung

Verbaut wird, was langfristig Sinn macht.

- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung und Kühlung
- digitale Einzelraumregelung
- Vorbereitung für Photovoltaik
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- elektrische Aluminium-Rollläden (App steuerbar)
- strukturierte Multimediaverkabelung (CAT-7)

Das Grundstück

- 487 m² im Alleineigentum in sanfter Hanglage
- keine Teilung, keine Miteigentümer
- rund 297 m² Gartenfläche
- Optional: Garage oder Carport

Technik & Ausstattung

Verbaut wird, was langfristig Sinn macht.

- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung und Kühlung
- digitale Einzelraumregelung
- Vorbereitung für Photovoltaik
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- elektrische Aluminium-Rollläden (App steuerbar)
- strukturierte Multimediaverkabelung (CAT-7)

Bauweise

- nachhaltige Holzbauweise gemeinsam mit der Firma ELK (Thermo Vital Außenwände)
- energieeffiziente Gebäudehülle
- Satteldach mit langlebiger Bramac Ziegeldeckung
- Echtholztreppe aus Eiche

Eine Bauweise, die nicht kurzfristig überzeugt, sondern dauerhaft funktioniert.

Lage – Oberpullendorf

Oberpullendorf zählt zu jenen Orten, die im Alltag einfach funktionieren.

Nicht überlaufen, nicht hektisch – sondern mit einer Struktur, die Ruhe und Infrastruktur sinnvoll verbindet.

Ein Standort für Menschen, die bewusst außerhalb der Stadt wohnen möchten, ohne auf Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Für mehr Qualität im Alltag.

Für mehr Freiraum.

Für ein Umfeld mit gewachsener Struktur statt permanenter Reizüberflutung.

Erreichbarkeit

- Eisenstadt ca. 30 Minuten
- Wien Stadtgrenze je nach Route rund 60 Minuten

Infrastruktur vor Ort

Oberpullendorf bietet als Bezirkszentrum eine Infrastruktur, die im Alltag vieles einfacher macht – kompakt, funktionierend und ohne lange Wege.

Direkt vor Ort finden sich:

- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger
- Kindergarten, Volks- und weiterführende Schulen
- medizinische Versorgung inklusive Fachärzten und Apotheke
- Gastronomie, Cafés und lokale Betriebe
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben

Damit verbindet der Standort die Ruhe des Burgenlands mit einer Infrastruktur, die im täglichen Leben tatsächlich relevant ist.

Raumaufteilung im Detail

Erdgeschoss – ca. 66 m²

- Diele: 7 m²
- Stiege inkl. Abstellraum: 4 m²
- Wohn-/Essbereich: 36 m²
- Zimmer (Büro/Ankleide): 9 m²
- Badezimmer: 5 m²
- Technikraum: 5 m²

Obergeschoss – ca. 64 m²

- Galerie: 6 m²
- Stiege: 4 m²
- Zimmer 1: 11 m²
- Schrankraum: 5 m²
- Zimmer 2: 13 m²
- Zimmer 3: 14 m²
- Badezimmer: 10 m²
- Luftraum: 1 m²

Dachboden – ca. 50 m² Lagerfläche (als Alternative zum Keller)

Belagsfertig – bewusst so gewählt

Das Haus wird belagsfertig übergeben. Optional auch Schlüsselfertig.

Das gibt Ihnen die Möglichkeit, die letzten Schritte selbst zu entscheiden:

- Böden
- Türen

- Bäder

- Farben

Nicht alles vorgegeben –

sondern Raum für Ihre eigene Handschrift.

Kaufpreis

EUR 409.700,-

Provisionsfrei zzgl. Aufschließungskosten

Zusätzlich:

Gebührenbefreiung bis 30.06. mit einer Ersparnis von bis zu EUR 9.423,-.

Als Unternehmen der VIEMMO Estate Development GmbH verbindet Landraum klassische Wohnformen mit einem modernen Zugang zu Vermarktung und Projektentwicklung. Das Haus wird Ihnen in belagsfertiger Ausführung seitens der Verkäuferin übergeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap