

Exklusives Wohnen in Oberrohrbach – Traumhafter Ausblick & Weingartenlage



Objektnummer: 5322

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2105 Oberrohrbach
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	213,02 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	1.597,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	1.380.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Samarskaya, MSc

LANDAA Immobilien GmbH
Wohllebengasse 19 / 18
1040 Wien

T +43 1 890 90 41





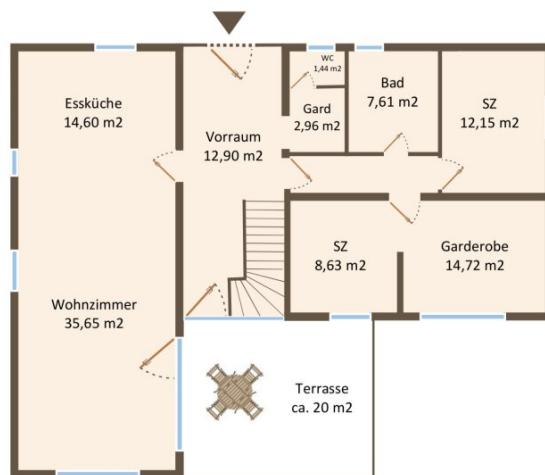




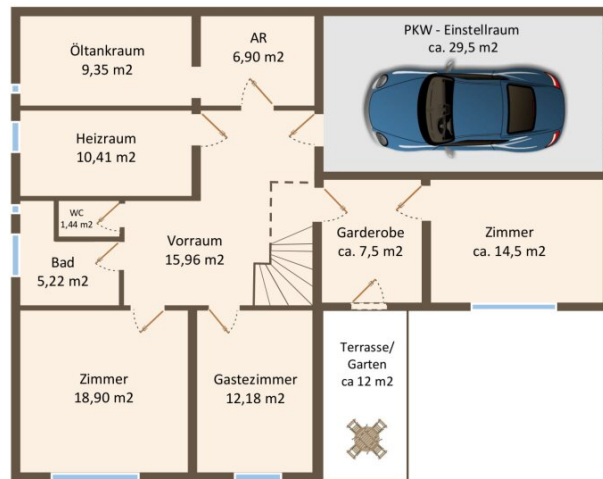






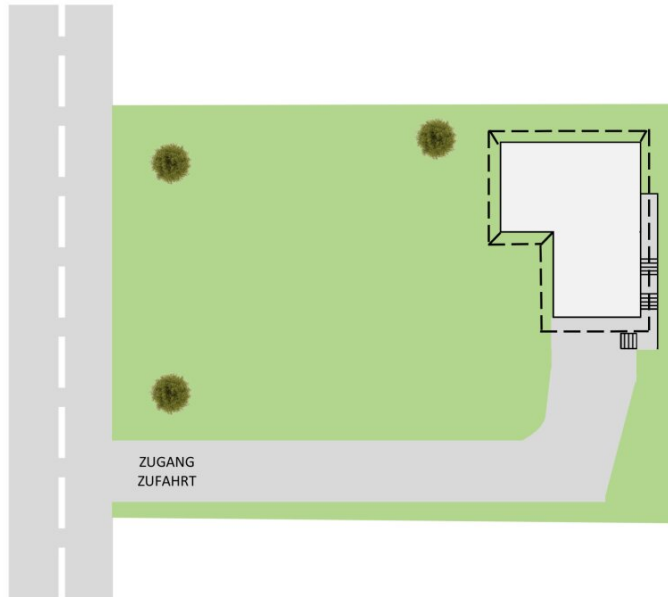


EG - OG



UG

LANDAA



GRUNDSTÜCK

LANDAA

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in traumhafter Aussichtslage

Dieses einzigartige Anwesen in Oberrohrbach thront auf einem sanften Hügel und bietet einen atemberaubenden, unverbaubaren Ausblick über die malerische Landschaft. Direkt hinter dem Haus erstrecken sich idyllische Weingärten, die ein Gefühl von Weite und Exklusivität vermitteln. Dank der getrennten Zugänge im unteren und oberen Bereich bietet die Immobilie zudem ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Zweifamilienhaus, einen separaten Kinder oder Gästebereich oder auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit, auf dem Grundstück eine zweite Wohneinheit zu errichten.

Raumaufteilung

Obergeschoß – Der zentrale Wohnbereich

- **Große Wohn-Essküche** mit direktem Zugang zur Panorama-Terrasse
- **Vorzimmer** mit extra Garderobe
- **Gäste-WC**
- **Schlafbereich:**
 - **2 Schlafzimmer**
 - **Begehbare Garderobe**
 - **Badezimmer mit Dusche, Wanne & WC**

Erdgeschoß – Flexibel nutzbare Räume & Gartenzugang

- **3 vielseitig nutzbare Räume** (aktuell als Heimkino & 2 Büros)
- **Direkter Ausgang in den Garten mit überdachter Terrasse**
- **Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss**
- **Separates WC**
- **Speisekammer, Heizraum & Öllager (9.000 l Kapazität)**
- **Integrierte Garage mit zusätzlichem Stauraum**

Dachgeschoß – Potenzial für Erweiterung

- Der Dachboden ist **begehrbar & isoliert (20 cm)** – ideal für einen späteren Ausbau.

Der angeführte Kaufpreis umfasst bereits eine umfassende Modernisierung des Gebäudes, inklusive Umrüstung auf Luftwärmepumpe statt Ölheizung, Einbau einer Fußbodenheizung, neuer Eicheparkettböden sowie der vollständigen Sanierung sämtlicher Bäder.

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap