

# Großzügiger Bungalow mit Pool, hochwertig ausgebautem Untergeschoß und bemerkenswerter Energieeffizienz in der Südstadt



Poolbereich mit sonniger Terrasse und hoher Privatsphäre

**Objektnummer: 5653**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kampstraße                       |
| Art:                          | Haus                             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2344 Maria Enzersdorf            |
| Baujahr:                      | 1974                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 133,81 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 252,18 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 6                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,44 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,84                           |
| Kaufpreis:                    | 980.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gertraud Fuchs**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien













KALTENEGER

# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause für die nächsten Jahrzehnte

Manche Häuser überzeugen durch ihre Größe.

Andere durch ihre Lage.

Nur wenige durch die Summe ihrer Eigenschaften.

Die Liegenschaft befindet sich seit ihrer Errichtung im Eigentum derselben Familie und wurde über fünf Jahrzehnte mit großer Sorgfalt gepflegt, erhalten und laufend weiterentwickelt. Heute präsentiert sie sich als Zuhause für Menschen, die Wohnqualität und Privatsphäre schätzen.

Bereits die ruhige Lage in der Mitte einer Sackgasse vermittelt jenes Gefühl von Gelassenheit, das heute zu den wertvollsten Gütern überhaupt zählt. Praktisch ausschließlich Anrainerverkehr, große Grünflächen und eine gewachsene Nachbarschaft prägen das unmittelbare Wohnumfeld.

Direkt angrenzend befindet sich ein rund 11,7 Hektar großes Feld, das größtenteils dem Kloster St. Gabriel gehört und einen freien Blick Richtung Anninger und Perchtoldsdorf eröffnet. Das Feld hat die Widmung Grünland, ist also kein Bauland.

Maria Enzersdorf zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnlagen südlich von Wien und verbindet Ruhe, Lebensqualität und eine sehr gute Infrastruktur auf besondere Weise.

Die Südstadt wurde in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Die Bungalows in der Kampstraße entstanden rund zehn Jahre nach den ersten Bungalowanlagen und repräsentieren die letzte Entwicklungsphase dieser besonderen Wohnform innerhalb der Südstadt.

Hinter der zurückhaltenden Architektur eröffnet sich ein Haus mit überraschend großzügigem

Raumangebot und einer Wohnqualität, die weit über das klassische Bungalow-Konzept hinausgeht.

Das Raumangebot umfasst rund **134 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoß** sowie **weitere rund 118 m<sup>2</sup> ausgebaute Flächen im Untergeschoß mit Wohnbereich**, Bibliothek/Homeoffice, Gästezimmer und Wellnessbereich. Die Grundstücksfläche beträgt 405 m<sup>2</sup>.

### **Wohnen, Arbeiten und Entspannen unter einem Dach:**

Das Erdgeschoß bietet den Komfort des Wohnens auf einer Ebene. Der helle Wohnbereich mit großen Fensterflächen verbindet Innen- und Außenraum auf angenehme Weise und öffnet sich zur sonnigen Süd-Terrasse und dem gepflegten Garten.

Hier entstehen die Momente, die ein Zuhause ausmachen: Frühstück auf der Terrasse, entspannte Nachmittage am Pool, Sommerabende mit Freunden und Familie sowie ein Garten, der für Privatsphäre sorgt: das Grundstück ist von einer rund 2,15 m hohen begrünten Mauer umgeben. Terrasse, Pool und Garten bilden eine geschützte Ruheoase mit hoher Lebensqualität.

Mehrere Zimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Gerade für Familien oder beruflich stark eingespannte Paare bietet die Liegenschaft jene Flexibilität, die modernes Wohnen heute verlangt. Der Grundriss ist flexibel, Räume lassen sich teilweise zusammenlegen, sodass das Haus an geänderte Familienkonstellationen angepasst werden kann.

### **Ein Untergeschoß, das kein Keller ist:**

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist das aufwendig ausgebaute Untergeschoß als zusätzlicher Wohnbereich.

Bereits bei der Errichtung ca. 1973 wurde der Bungalow als individueller Sonderwunsch von der Baufirma erweitert. Die gemauerte Außentreppe zum Garten sowie der Ausbau des Untergeschoßes wurden direkt von der Baufirma umgesetzt. Dadurch entstanden zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume mit 4 Fenstern und Gartenzugang.

Heute stehen hier zusätzliche Bereiche zur Verfügung, die den Charakter eines vollwertigen Wohnbereiches besitzen:

- Großer Wohn- und Aufenthaltsraum mit Elektro-Kachelofen (Stüberl)
- Bibliothek bzw. Homeoffice-Bereich (in 2 Zimmer trennbar)
- Gästezimmer mit Gartenzugang
- weiteres Badezimmer
- Wellnessbereich mit Sauna

Ob Arbeiten von zuhause, Rückzugsort für Jugendliche, Gästebereich oder private Wellnesszone – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig.

### **Ein Haus, das technisch gut gerüstet ist:**

In den vergangenen Jahren wurde die Liegenschaft umfassend modernisiert und technisch weiterentwickelt, unter anderem:

- Besonders aufwendige Dachsanierung inklusive Wärmedämmung
- Photovoltaikanlage am Dach mit ca. 8 kWp Leistung, plus 25 % Ausbau-Potenzial
- Erneuerte Fenster und Außentüren mit 3-fach-Verglasung renommierter Hersteller
- Smart-Home-System mit Energiesteuerung sowie Alarm- und Sicherheitsfunktionen
- Professionelle Gartenbewässerungsanlage
- Pool-Wärmepumpe am Dach und neuwertige Filter- und Pumpenanlage für den Pool
- ????Elektrotechnik auf neuestem technischen Stand (Elektrobefund 2025)

Rechnungen und Unterlagen der Investitionen liegen vor.

Ein besonderer Pluspunkt ist die energetische Entwicklung des Hauses. Der aktuelle Energieausweis aus 2024 weist einen Heizwärmebedarf (HWB-Wert) von rund 43 kWh/m<sup>2</sup>a aus (Klasse B), die Gesamtenergieeffizienz f GEE beträgt 0,84 - das ist Klasse A. Gemeinsam mit der Photovoltaikanlage bietet die Liegenschaft die Voraussetzungen für energieeffizientes Wohnen und langfristige Planungssicherheit.

Das Haus im heutigen Zustand einschließlich der durchgeführten baulichen Maßnahmen ist konsensgemäß, also baubehördlich genehmigt.

### **Lage - Lebensqualität zwischen Wien und Wienerwald:**

Die Lage verbindet zwei Welten.

Einerseits profitieren Bewohner von der sehr guten Erreichbarkeit Wiens sowie der guten Infrastruktur der Südstadt. Das Südstadtzentrum wurde vor wenigen Jahren neu erbaut und bietet einen Billa, Radatz Fleischerei, Apotheke, Ärztezentrum, Trafik, Bäckerei, Postpartner und Lokale.

Die SCS ist mit dem Auto oder der Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) rasch erreicht: dort stehen Möbelhäuser, Elektromärkte, Supermärkte (Billa Plus, Interspar), Bekleidungsgeschäfte, Restaurants, Cineplexx Kino etc. zur Verfügung.

Nur wenige Minuten entfernt liegen mehrere kleinere Parks und ein über 20.000 m<sup>2</sup> großes Freizeitgelände für Jung und Alt. Weiters mehrere ganzjährige Tennisplätze und für Golfreunde der Golfplatz Brunn und das Top Golf Center in Brunn.

Die Thermenregion, der Wienerwald, die Weinorte entlang der Thermenlinie und die zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen eine Wohn- und Freizeitqualität, die im Großraum Wien nur selten zu finden ist.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Das Südstadt Zentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mehrere Busverbindungen sorgen für eine komfortable Anbindung an die U6-Station Wien Siebenhirten, den ÖBB-Bahnhof Mödling und die umliegenden Gemeinden. Ergänzend befindet sich auch die Badner Bahn (Wiener Lokalbahn) in fußläufiger Distanz und ermöglicht eine direkte

Verbindung nach Wien und Baden.

### Highlights Immobilie:

- Ruhige Lage in einer Anrainerstraße in der Mitte einer Sackgasse
- Sonniger, uneinsehbarer Südgarten mit rund 2,15 m hoher begrünter Mauer
- Swimmingpool (8 m x 4 m) mit Sonnendeck
- Südterrasse mit elektrisch bedienbarer Markise
- Rund **134 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf einer Ebene
- Zusätzlich rund **118 m<sup>2</sup> ausgebautes Untergeschoß** mit 4 Fenstern und Gartenzugang
- Insgesamt rund **252 m<sup>2</sup> Nutzfläche (EG + UG)**
- **Grundstück 405 m<sup>2</sup>**
- Bibliothek bzw. Homeoffice mit fast 27 m<sup>2</sup>
- Photovoltaikanlage (ca. 8 kWp plus 25 % Ausbau-Potenzial)
- Smart-Home-System mit Energiesteuerung sowie Alarm- und Sicherheitsfunktionen
- Energieeffizient modernisiert (HWB Klasse B, fGEE Klasse A)
- Sofort beziehbarer Zustand

## **Besonders geringe laufende Haus-Betriebskosten und Haus-Energiekosten:**

### **Haus-Betriebskosten (exklusive Pool, Garten und Wartung):**

Die Haus-Betriebskosten betragen 2025 rund **220 € pro Monat** (exklusive Pool, Garten und Wartung). In den vergangenen fünf Jahren lagen sie in einer ähnlich niedrigen Größenordnung zwischen 193 € und 220 € pro Monat.

Die Haus-Betriebskosten setzen sich aus zwei Bestandteilen zusammen:

**Erstens** Zahlungen an die **AUSTRIA AG** (Errichter, Verkäufer und Hausverwalter der Südstadt seit 1963), insbesondere für Versicherung, Kanalgebühren, Müllabfuhr, Wege- und Schneeräumung. Im Jahr 2025 betragen diese Kosten 190 € pro Monat.

**Zweitens** Zahlungen an den **Gemeindeverband für den Bezirk Mödling**, insbesondere für Wasser und Grundsteuer, in Höhe von 31 € pro Monat.

### **Haus-Energiekosten:**

Die gesamten Ausgaben für **Strom und Gas** (Heizung und Warmwasser) betragen im EVN-Abrechnungsjahr **2024/25 rund 200 € pro Monat** – nahezu ausschließlich für Gas, während für Strom praktisch keine Kosten anfielen durch den Verkauf des Stromüberschusses.

In den vergangenen fünf Jahren lag dieser Wert – insbesondere aufgrund der stark schwankenden Energiepreise – zwischen **101 € und 301 € pro Monat**. Diese niedrigen Energiekosten sind das Ergebnis eines über viele Jahre konsequent umgesetzten Programms aus Energiesparmaßnahmen und gezielten energiewirtschaftlichen Investitionen.

Die **Photovoltaikanlage** erzeugt jährlich rund 9.000 kWh Strom, der bisher überwiegend in das EVN-Netz eingespeist und vergütet wurde. Im Jahr 2025 hielten sich die Einnahmen aus eingespeistem Überschussstrom und die Ausgaben für Stromzukaufe nahezu die Waage.

Künftige Eigentümer können diese Stromüberschüsse bei Bedarf auch für zusätzliche Anwendungen, etwa in den Bereichen Heizen, Kühlen oder Elektromobilität, nutzen.

**Garage:** auf der Anrainerstraße unmittelbar beim Haus stehen ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Optional kann zusätzlich eine Garage mit 17 m<sup>2</sup> Grundfläche, Fernbedienung und Stromanschluss um € 33.000 erworben werden.

**Eine Immobilie für Menschen, die ein Zuhause suchen – nicht das nächste Bauprojekt.**

**Die aktuellen Pläne des Hauses** stellen wir Ihnen nach Ihrer Anfrage über ein Immobilienportal mit vollständigen Kontaktdaten gerne zur Verfügung.

**Familiäres Naheverhältnis:** Wir weisen auf ein familiäres Naheverhältnis zwischen dem Auftraggeber (Eigentümer) und der Kaltenegger Realitäten GmbH hin. Die betreuende Maklerin ist die Tochter des Eigentümers und in der Südstadt aufgewachsen. Sie kennt die Liegenschaft daher seit vielen Jahren aus erster Hand. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.