

Familien(t)raum in Kaumberg



Objektnummer: 8230/134

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

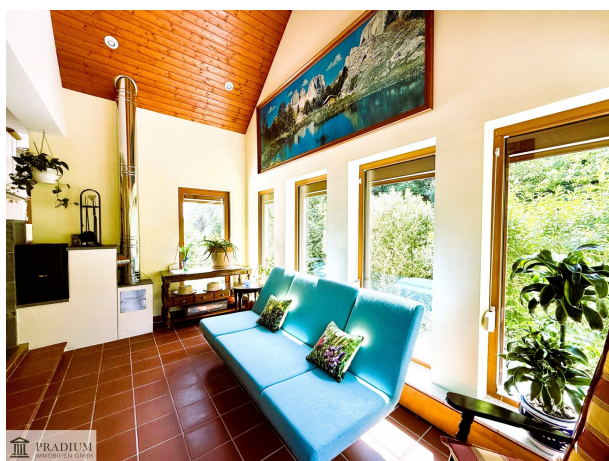
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2572 Kaumberg
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,00 m²
Nutzfläche:	155,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	593,00 m²
Keller:	101,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	139,27 €
Provisionsangabe:	

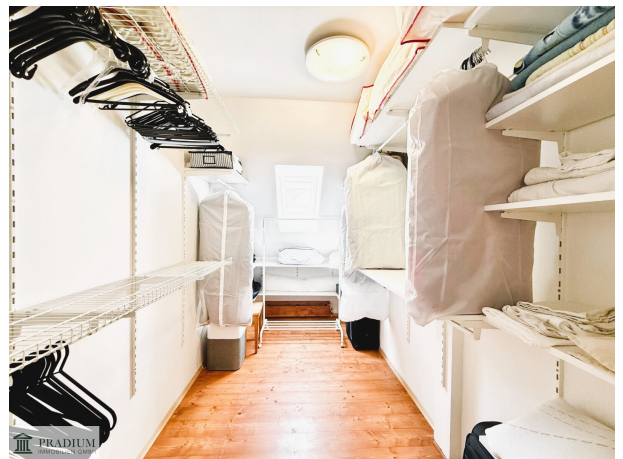
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Brabec



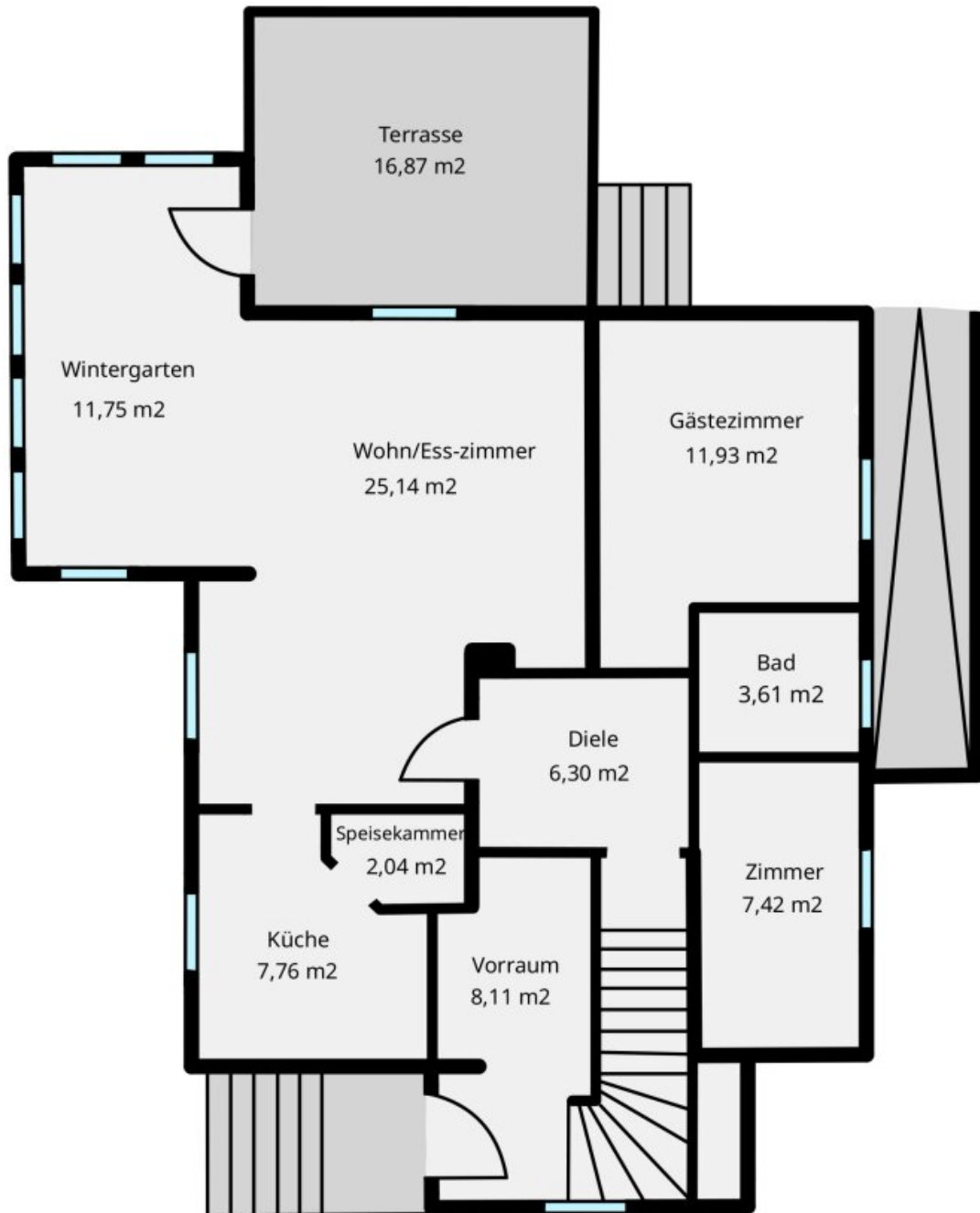




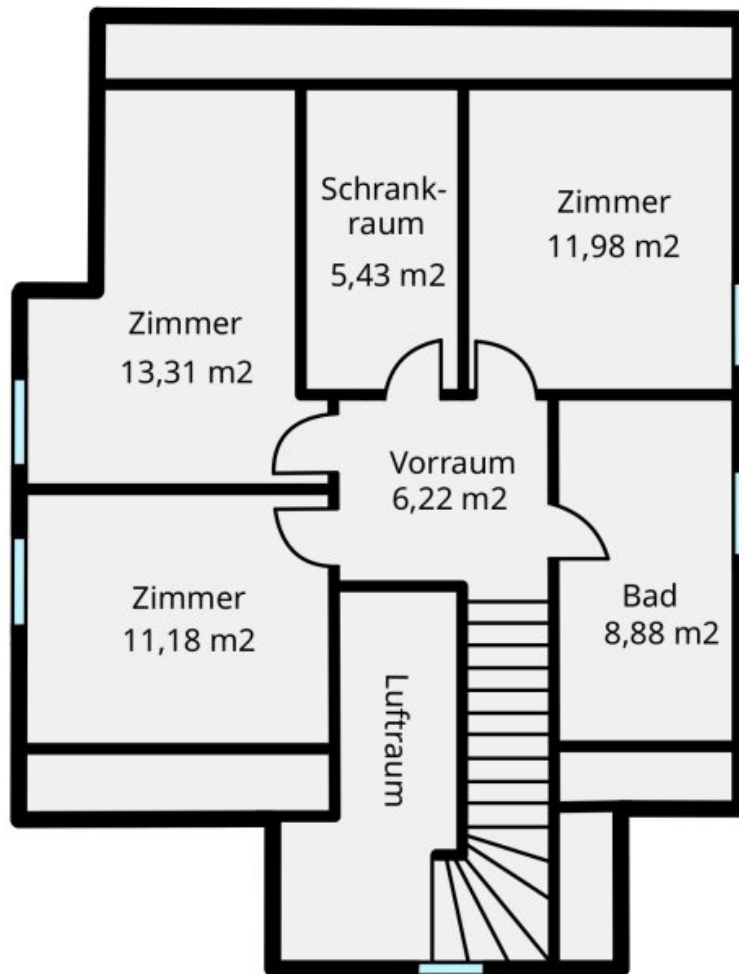




Erdgeschoss



Obergeschoss



Keller



Objektbeschreibung

Familienfreundliches Einfamilienhaus in Kaumberg – Platz, Komfort & ein Garten zum Aufatmen

In ruhiger Lage von Kaumberg in Niederösterreich erwartet Sie ein gepflegtes, gut durchdachtes Einfamilienhaus – ideal für Familien, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung suchen. Mit sechs Zimmern, einem wunderschön gepflegten Garten, hochwertiger Technik und viel Stauraum bietet diese Immobilie alles, was ein modernes Familienleben braucht.

Durchdachte Raumaufteilung – alles am richtigen Platz

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus alle wichtigen Bereiche zentral begehbar sind:

- Das Wohn-/Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses – hell, großzügig und mit einem gemütlichen Kamin, der besonders in den kühlen Monaten für Wärme und Atmosphäre sorgt.
- Angrenzend daran befindet sich eine moderne, helle Küche, offen gestaltet und mit viel Stauraum – ideal für gemeinsames Kochen und Familienalltag.
- Direkt an das Wohnzimmer schließt ein Wintergarten an – ein idealer Rückzugsort für sonnige Nachmittage oder entspannte Abende. Von hier aus gelangt man direkt auf die teilweise überdachte Terrasse mit Markise und in den liebevoll angelegten Garten.

Ebenfalls vom Vorraum aus erreichbar:

- Ein voll ausgestattetes Badezimmer
- Ein weiteres Zimmer (z. B. Gästezimmer, Büro oder Spielzimmer)
- Ein zusätzlicher Wäsche-/Abstellraum
- Der Zugang zum Keller

Im Obergeschoss befinden sich:

- Drei geräumige Schlafzimmer

- Ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Ein Schrankraum – ideal als begehbare Kleiderschrank oder für zusätzlichen Stauraum

Der Keller bietet enormes Potenzial: Mit rund 101 m² Fläche, Tageslicht und eigenem Zugang kann er vielfältig genutzt werden – etwa als Partyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder Jugendbereich.

Technik & Ausstattung – modern, effizient & zukunftssicher

Das Haus wurde 1993 errichtet und laufend modernisiert. Es handelt sich um ein Massivferrighaus in Niedrigenergiebauweise. Die Heizung erfolgt über eine Daikin Luftwärmepumpe (2019) - bei Bedarf mit zusätzlicher Kühlfunktion im Sommer – verteilt über Wand- und Fußbodenflächen für angenehme Strahlungswärme ohne Luftaustrocknung.

Ein Tulikivi-Specksteinofen bietet eine autarke Heizalternative. Der ehemalige Flüssiggastank wurde stillgelegt, könnte jedoch als Wassertank weiterverwendet werden.

Weitere technische Highlights:

- Glasfaseranschluss (bis 1.000 Mbit/s) – ideal fürs Homeoffice
- LAN-Verkabelung in allen Räumen
- Einzel steuerbare Heizkreise mit Zeitprogramm
- Netzfreeschaltung im Obergeschoss
- Wallbox (11 kW, erweiterbar auf 22 kW) für E-Mobilität
- Kamerasystem im Außenbereich

Außenbereich – viel Platz, viel Grün, viele Möglichkeiten

Das Grundstück mit ca. 786 m² Fläche ist ein echtes Highlight: groß, gepflegt und familienfreundlich. Hier finden Sie:

- Eine großzügige Terrasse mit Markise
- Einen wunderschön gepflegten Garten mit Obstbäumen und viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen

- Zwei Carport-Stellplätze und zwei weitere Parkplätze (einer davon auf öffentlichem Grund)

Lage – naturnah, gut angebunden und alltagstauglich

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße in Kaumberg, einer charmanten Gemeinde im Bezirk Lilienfeld, Niederösterreich. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegter Nachbarschaft und einem familienfreundlichen Umfeld – ideal für alle, die Ruhe suchen und gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen.

Kindergarten, Volksschule, ein moderner Supermarkt mit verlängerten Öffnungszeiten (auch sonntags), Bank, Post, eine Bushaltestelle und ein praktischer Arzt mit Hausapotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe – vieles ist bequem zu Fuß erreichbar und macht den Familienalltag angenehm und unkompliziert. Zudem bieten zahlreiche Landwirte in Kaumberg ihre köstlichen, selbst erzeugten Produkte direkt ab Hof an.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Natur sind vielfältig: Ob entspannte Spaziergänge, anspruchsvolle Mountainbike-Strecken oder familienfreundliche Wanderwege – hier lebt man im Grünen und genießt Erholung direkt vor der Haustür. Die Union Kaumberg bietet ein breites Sportangebot für Jung und Alt, darunter Tennis, Tischtennis, Fußball oder Kinderturnen. In schneereichen Wintern steht zudem ein rund 400 Meter langer Skilift für Wintersportbegeisterte zur Verfügung.

Trotz der ländlichen Lage ist die Anbindung an größere Orte und Städte ausgesprochen gut:

- Mit dem Auto erreichen Sie die nächste größere Stadt, Hainfeld, in 10 Minuten, die Bezirkshauptstadt Lilienfeld mit Landeskrankenhaus in ca. 30 Minuten.
- Zur Wiener Stadtgrenze (z. B. über A21 oder A2 zum P+R Siebenhirten) gelangen Sie in etwa 35-40 Minuten – je nach Verkehrsaufkommen. Die Entfernung beträgt ca. 40 km.

Auch ohne Auto ist man mobil:

- Mit dem Bus gelangen Sie vom Kaumberg/Triesting Marktplatz direkt nach Wien Matzleinsdorfer Platz. Die Fahrt dauert etwa 54 Minuten.
- Alternativ stehen Zugverbindungen ab Hainfeld (ca. 10 Autominuten entfernt) zur Verfügung. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen nach St. Pölten und zum Wiener Hauptbahnhof – mit guter Anbindung an das Wiener Nahverkehrsnetz. Eine weitere Option bietet der Bahnhof Weissenbach an der Triesting (ca. 13 Autominuten entfernt), mit direktem Anschluss an die Südbahn. Von hier aus verkehren Züge im

Stundentakt, zu den Hauptverkehrszeiten sogar im Halbstundentakt, Richtung Leobersdorf.

Ob für Pendler, Stadtbesucher oder all jene, die bewusst auf ein Auto verzichten möchten – die Lage vereint Mobilität mit naturnaher Lebensqualität. Auf 494 m Seehöhe, im walddreichsten Bezirk Österreichs gelegen, profitiert man hier von einem besonders angenehmen Klima in den Sommermonaten – mit spürbar kühleren Nächten als in städtischen Ballungsräumen. Und für besonders heiße Tage lässt sich das Haus über die Luftwärmepumpe auch effizient klimatisieren.

Fazit

Ein hochwertiges Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einem Garten, der den Unterschied macht. Ideal für Familien, die Raum, Qualität und eine lebenswerte Umgebung suchen. Gebaut für heute – gemacht für morgen: Dieses Haus überzeugt langfristig.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern.

Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <9.500m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <9.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <9.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap