Exklusives Wohnen in Oberrohrbach – Traumhafter Ausblick & Weingartenlage



Objektnummer: 5127

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2105 Oberrohrbach

Baujahr:1972Zustand:GepflegtWohnfläche:213,02 m²

 Zimmer:
 6,50

 Bäder:
 2

 WC:
 2

 Terrassen:
 2

Garten: 1.597,00 m²

Heizwärmebedarf: D 128,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,71

Kaufpreis: 1.190.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Samarskaya, MSc

LANDAA Immobilien GmbH Wohllebengasse 19 / 18 1040 Wien

T +43 1 890 90 41 H +43 (0) 664 304 16 07

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



































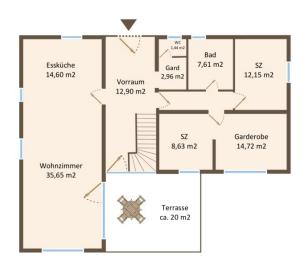






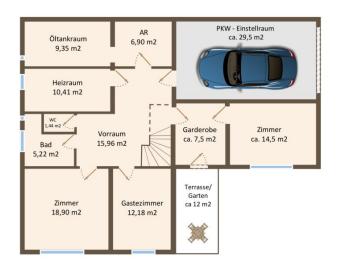






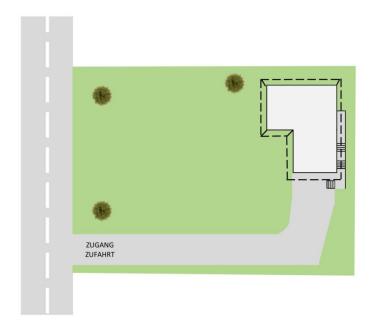
EG - OG

LANDAA



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.

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

Das Haus – Hochwertig modernisiert & sofort bezugsbereit

Das im Jahr **2009 umfassend renovierte** Haus überzeugt durch ein gelungenes und durchdachtes Wohnkonzept. Großzügige **Innen- und Außenbereiche** bieten höchsten Wohnkomfort für Familien, Paare oder all jene, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Highlights & Ausstattung

- ? Wohnfläche: 213,02 m² mit großzügiger Raumaufteilung
- ? **Grundstücksgröße**: 1825 m² mit gepflegtem Garten
- ? Panorama-Terrasse 20 m²+ extra Grillplatz für gesellige Stunden
- ? Großzügige Gartenhütte/Geräteschuppen für zusätzlichen Stauraum
- ? Carport & integrierte Garage mit Wallbox-Ladestation für E-Auto
- ? **Begehbare Garderobe** & viel Stauraum
- ? **Heimkino & Homeoffice** mit zwei separaten Büroräumen

Technik & Komfort

- ? Vollwärmeschutz (12 cm) & neue Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- ? Effiziente Heiztechnik: Brennwertgerät (Öl), Radiatoren & Fußbodenheizung in Wohnküche & Bad

- ? Schwedenofen im Wohnbereich & Pelletofen im Erdgeschoß für gemütliche Wärme
- ? Nachhaltigkeit: Wärmepumpe (2022) für Warmwasser & Regenwasserzisterne (3 m³)
- ? Klimaanlage (2021) in Wohnzimmer & Schlafzimmer
- ? Alarmanlage & Satelliten-TV-Anschlüsse in mehreren Räumen
- ?Sicherungskasten & Elektrik erneuert

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 begehbar & isoliert (20 cm) – ideal für einen späteren Ausbau.

Fazit – Wohnen mit Stil, Komfort & spektakulärer Aussicht

Dieses einzigartige Haus vereint ein modernes, durchdachtes Raumkonzept und eine unvergleichliche Lage mit Weitblick. Ob als Familienresidenz, Rückzugsort im Grünen oder Homeoffice-Traum – hier bleiben keine Wünsche offen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Erleben Sie den Charme des Hauses durch ein Video : https://vimeo.com/1064413530?share=copy

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