

# Barrierefreier Design-Bungalow: Smart Living mit Stil, Technik & Nachhaltigkeit - gleich anfragen und begeistern lassen!



Objektnummer: 291306

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8271 Bad Waltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	232,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.040.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz









**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

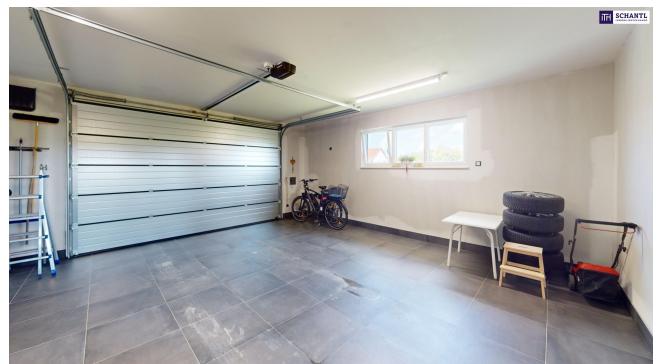
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**ITH SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbereich  
Qualitätssiegel  
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)









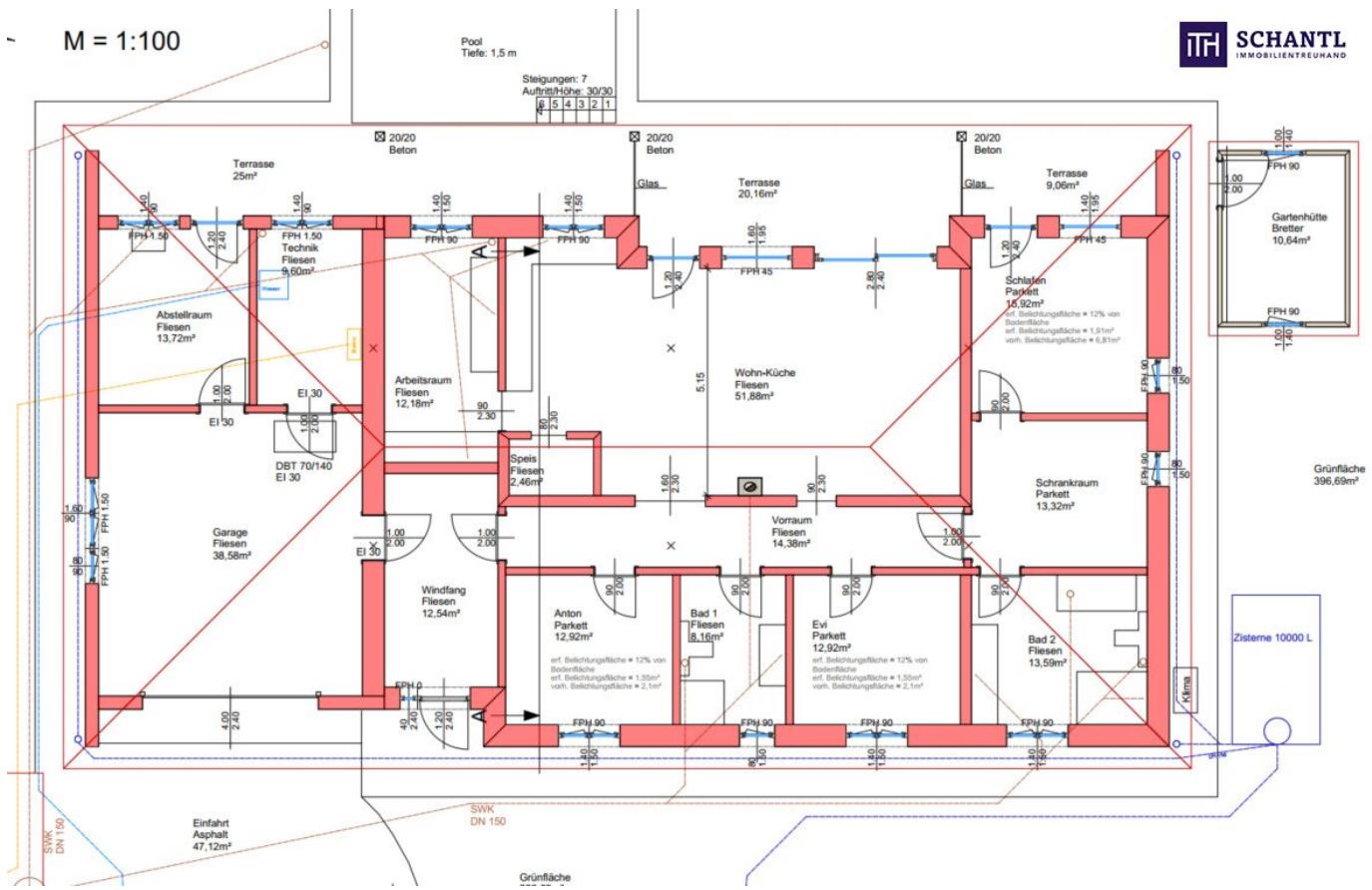


M = 1:100

Pool  
Tiefe: 1,5 m

Steigungen: 7  
Auftritt/Höhe: 30/3

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTRÜHAN



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

## Objektbeschreibung

# Barrierefreier Design-Bungalow: Smart Living mit Stil, Technik & Nachhaltigkeit - gleich anfragen und begeistern lassen!

[Hier geht's zum 3D-Rundgang](#)

Abseits vom Trubel, in einer ruhigen Sackgasse gelegen, entsteht in 8291 Burgau ein neues Wohnareal für Einfamilienhäuser – eingebettet in eine malerische Hügellandschaft, nur wenige Minuten von Thermen, Golfplätzen und Naturerlebnissen entfernt.

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlicher Neubau-Bungalow in Massivbauweise – ein gelungenes Zusammenspiel aus zeitgemäßer Architektur, erstklassiger Ausstattung und innovativer Haustechnologie.

Der Bungalow wurde in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit verlässlichen Partnern errichtet. Jedes Gewerk war mit seinen Schnittstellen mit dessen Kooperationspartnern bestens vertraut. In solider **Ziegelmassivbauweise** ausgeführt – Innenmauerwerk mit 17 bzw. 25 cm Stärke, Außenmauerwerk 50 cm mit hochwertigem Edelputz – bietet das Objekt rund **170 m<sup>2</sup>** **barrierefreie Wohnfläche** wie auch ein **62 m<sup>2</sup> großes, integriertes Nebengebäude**. Besonders erwähnt soll die großzügige **Raumhöhe von 2,75 m** sein - sie schafft ein luftiges und offenes Wohnambiente.

Der Zugang erfolgt über einen repräsentativen, **vollflächig ausgeführten Eingangsbereich** mit 2,40 m Höhe und einer großformatigen Glastür. Bereits hier wird die hochwertige Designlinie des Hauses sichtbar: Zeitlose Cremeweiß-Töne kombiniert mit anthrazitfarbenen Akzenten und stilvollen Downlights, die sich konsequent durch das gesamte Innen- und Außenkonzept ziehen. Die Rollläden sind in elegantem Silber gehalten.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete **Wohn-Essbereich** mit **Panoramakamin** und integrierter, sehr hochwertiger **Designküche mit Echtstein-Arbeitsplatte** – die liebevoll gearbeiteten Details wie z.B. polierte Steinadern in der Oberfläche und die **indirekte Beleuchtung** unterstreichen den exklusiven Charakter. Eine **separate Vorbereitungsküche**, die als **Waschküche mit Platz für erhöhte Waschmaschine und Trockner** konzipiert wurde, erfüllt höchste funktionale Ansprüche und ist dabei optisch perfekt eingebunden – **ein Raum, von dem viele träumen**.

Der Bungalow bietet einen **großen Masterbedroom mit eigenem Bad** – ausgestattet mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und eleganter Keramik. Die Dusche ist extrabreit ausgeführt: sie bietet Platz für zwei oder für Personen, ist aber auch gänzlich barrierefrei ausgeführt. Zwei

weitere Räume werden aktuell als **Homeoffices** genutzt und lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer gestalten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches **Gästebad mit Dusche** sowie ein separates **Gäste-WC**.

Das **Dachgeschoss ist vollständig begehbar** und dient als großzügige **Lagerfläche**. Der Zugang zur **Doppelgarage mit Hörmann-Technik** erfolgt direkt aus dem Haus – ideal für komfortables und witterungsgeschütztes Wohnen. Die Garage bietet zudem Platz für **zwei Autos, E-Bikes**, sowie einen **Werkstattbereich mit Lagerraum**. Der Anschluss für **Starkstrom** und **E-Autos** (jeweils auf beiden Garagenseiten) ist bereits integriert.

Der **liebevoll angelegte Garten** wartet mit einer **romantischen Schaukel**, einer **überdachten Terrasse** für laue Sommerabende und einer **vorbereiteten Fläche für einen Swimmingpool** samt unterirdischer Stützmauer auf. **Wasseranschlüsse an jeder Ecke**, **edler Stempelbeton** rund ums Haus sowie ein **bewilligter Carport (vorbereitet)** runden den Außenbereich perfekt ab.

Auch technisch ist das Haus ein Vorzeigeprojekt: Das **Smart Home-System auf KNX-Basis** steuert Licht, Beschattung und viele weitere Elemente. Eine **moderne Erdwärmepumpe mit Ringgrabenkollektor** (2 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenze) sorgt für umweltfreundliche Wärme und Warmwasser. Für angenehmes Raumklima im Sommer sorgt die **zentrale Deckenklimaanlage**. Zudem besteht eine Einspeisevertrag, welcher die Einspeisung des Solarertrags ermöglicht.

Die installierte **Photovoltaikanlage mit 20 kWp** (aufgeteilt auf Ost-, Süd- und Westdach) garantiert energetische Unabhängigkeit. Ergänzend steht eine **11 m³ große Regenwasserzisterne** für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Der Technikraum ist bereits für die Nachrüstung eines **PV-Speichersystems** vorbereitet.

Die Lage punktet mit idealer Infrastruktur und hoher Lebensqualität: Die **S7-Auffahrt ist in wenigen Minuten erreichbar**, ebenso Thermen, Golfplätze, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Damit ist der Bungalow sowohl als **Hauptwohnsitz** als auch als **hochwertiger Zweitwohnsitz** attraktiv.

## Highlights auf einen Blick

- Barrierefreier Bungalow in Massivbauweise mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Bruttogeschossfläche ca. 285 m<sup>2</sup>) und 62 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude (voll integriert und von innen ebenerdig begehbar)
- 2,75 m Raumhöhe, voll begehbarer Dachboden als Lagerfläche
- Hochwertige Designküche mit Echtstein-Arbeitsplatte und

zusätzlicher Vorbereitungsküche/Waschküche UND eine Speis, in der Vorräte gelagert werden können

- Offenes Wohnen mit Panoramakamin und stilvoller Innenarchitektur
- 3 Schlafzimmer (derzeit 2 als Homeoffice genutzt) Masterbad + Gästebad + Gäste-WC
- Photovoltaikanlage mit 20 kWp (Ost/Süd/West), Technikraum für Speicher vorbereitet
- Erdwärmepumpe mit Ringgrabenkollektor
- zentrale Deckenklimaanlage
- KNX-basiertes Smart-Home-System im gesamten Haus
- Doppelgarage mit Hörmann-Technik, E-Auto-Starkstromanschluss, Werkstatt & Lager
- Garten mit Schaukel, überdachter Terrasse,
- Swimmingpool & Carport bereits bewilligt
- Edler Stempelbeton, Wasser- und Stromanschlüsse an allen Ecken, 11 m<sup>3</sup> Regenwasserzisterne (für effektvolle Beleuchtung der Pflanzen oder dem beleuchteten Winter-Wonderland inkl. Weihnachtsbeleuchtung)
- Neue, ruhige Siedlung – ideal auch als Zweitwohnsitz

#### **Hinweis zum aktuellen Bauzustand:**

Auf den Bildern ist ersichtlich, dass sich das Objekt noch in der finalen Bauphase befindet. Die Fertigstellung der Malerarbeiten in Garage und Technikräumen sowie die Endbearbeitung von Fassade, Säulen und Dachuntersicht erfolgen bauseits in Kürze. Für rasch Entschlossene besteht die seltene Gelegenheit, gestalterische Wünsche und eigene Vorstellungen noch einzubringen.

#### **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

##### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

##### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap