Für Gartenliebhaber: Ihr grünes Paradies in gefragter Wohnlage

Blick zum Haus

Objektnummer: 960/74380

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2105 Oberrohrbach
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	95,90 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	550.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

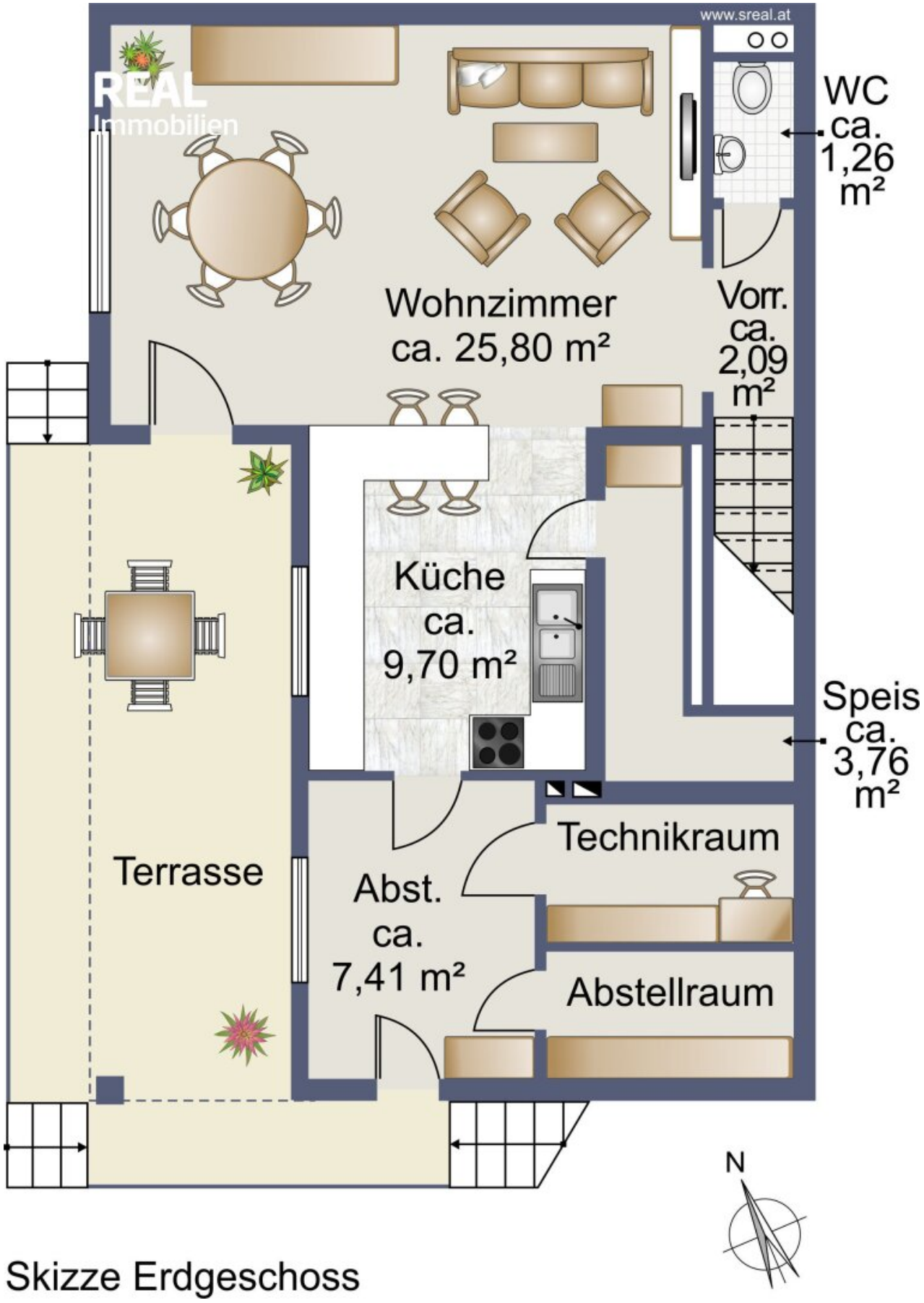
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

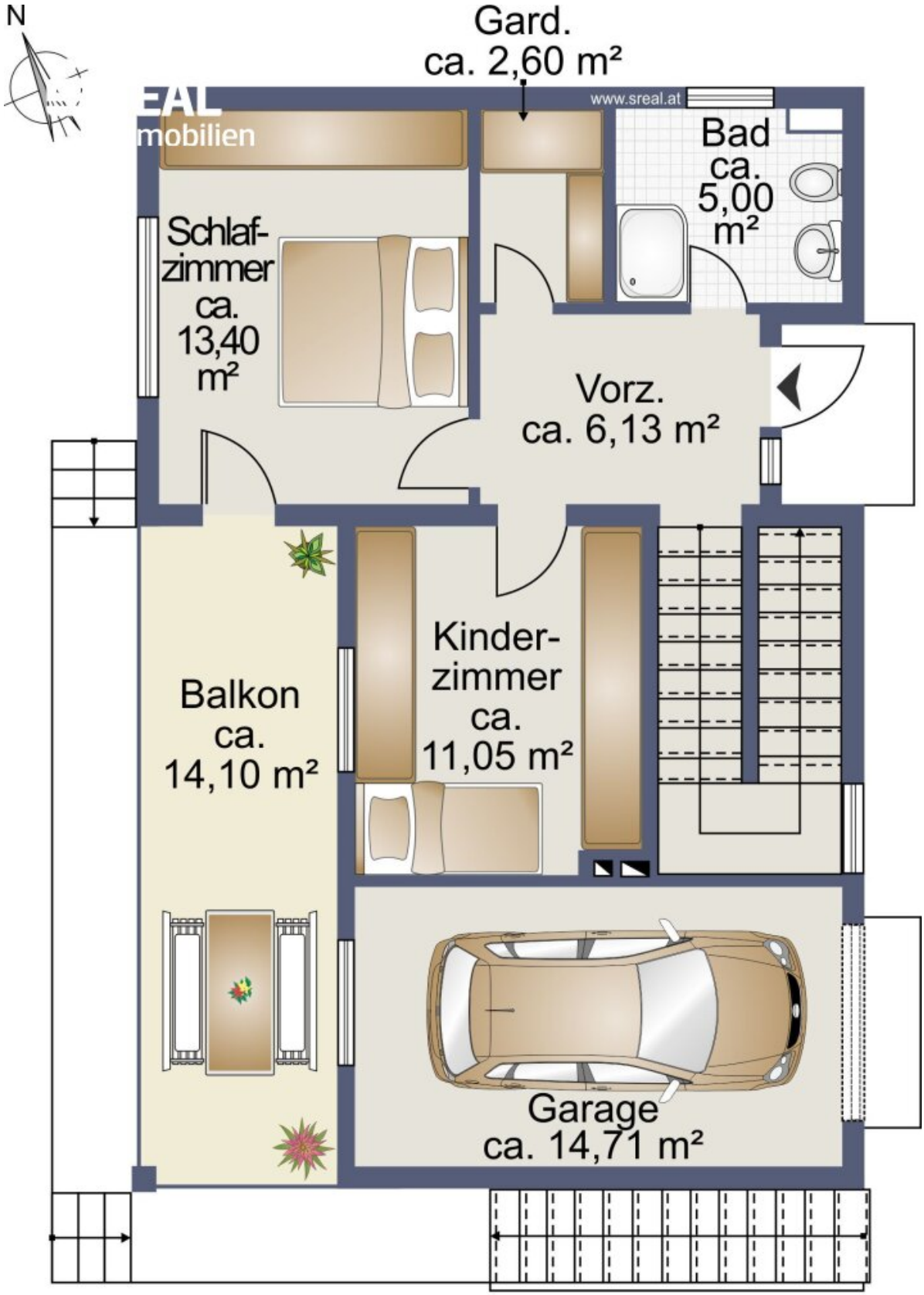
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

REAL
Immobilien
Esaromstraße
Esaromstraße
Waldstraße
Waldstraße
Rohrbach
Waldstraße
Waldstraße
Google
Map data ©2025

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum!

In **ruhiger** und dennoch **verkehrsgünstig** angebundener **Lage** präsentiert sich dieses charmante **Einfamilienhaus** mit großem **Entwicklungspotenzial** auf einem ca. **1.120 m²** großen **Eigengrund** (Widmung: Bauland Agrar).

Die rund **95 m² Wohnfläche** überzeugen durch ein durchdachtes Raumkonzept mit **vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten**, ein ideales Zuhause, das **Licht**, **Freiraum** und **Naturnähe** harmonisch mit den **Bedürfnissen** Ihrer **Familie** vereint.

Raumaufteilung Obergeschoss:

- einladender **Eingangsbereich**
- **zwei** gut geschnittene, helle **Zimmer**, eines davon mit direktem Ausgang auf den **überdachten Balkon**
- **Badezimmer** mit Dusche, Waschtisch, Toilette und Fenster
- praktische **Garderobe**

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- zentraler **Treppenabgang** mit kompaktem **Flur**
- **großzügiges Wohnzimmer** mit **Essbereich** und direktem Ausgang auf die **sonnige West-Terrasse**
- **offene Einbauküche** inkl. sämtlicher Geräte mit angrenzender **Vorratskammer**
- **Gäste-Toilette**

- **Durchgangszimmer**/Wäscheraum mit angrenzendem **Technikraum** und **Abstellkammer**

Der **großzügige**, liebevoll gestaltete **Garten** mit Bäumen und Sträuchern bildet eine **private Wohlfühloase** und lädt zum **Garteln** sowie zu **entspannten Stunden** im **Freien** ein.

Beheizt wird das Haus über eine **zentrale Gasheizung**, die regelmäßig gewartet und in funktionstüchtigen Zustand ist.

Historie & Bauweise:

Das **1971** in **massiver Ytong-Bauweise** errichtete Haus wurde laufend gepflegt und verbindet **solide Bauqualität** mit vielseitigem Entwicklungspotenzial, eine ideale Basis, um Ihr persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

Hinweis: Eine Benützungsbewilligung liegt aktuell nicht vor. Etwaige behördliche Abklärungen sind im Zuge des Erwerbs zu berücksichtigen.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134453?accessKey=695f

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Oberrohrbach, idyllisch im **Weinviertel** gelegen und Teil der **Marktgemeinde Leobendorf**, bietet Familien eine ruhige, sichere Wohnumgebung bei gleichzeitig **guter Anbindung**. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote sind bequem erreichbar, was kurze Wege und **hohen Wohnkomfort** garantiert.

Öffentliche Buslinien verbinden Oberrohrbach mit den **Bahnhöfen** in Leobendorf, Stockerau und Korneuburg, von dort bestehen **direkte Zugverbindungen** nach **Wien** und Umgebung. Mit dem Auto sind die S1 (Wiener Außenringautobahn) und die **A22** schnell erreichbar, was eine bequeme Anbindung an Wien, Stockerau, Krems, Tulln und Hollabrunn ermöglicht.

Die **naturnahe Umgebung** lädt zu vielseitigen **Freizeitaktivitäten** ein, von Spaziergängen und Radtouren im **Rohrwald** über Wanderungen bis hin zu Ausflügen in die **Stockerauer Au** oder zu kulturellen Highlights wie der **Burg Kreuzenstein**.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at**.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <1.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.