

**Bad Sauerbrunn – Moderner, barrierefreier Bungalow nahe Wiesen mit nachhaltiger Energieversorgung & Römersee-Nähe**



**Objektnummer: 1751/166**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7202 Wiesen
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,00 €

### Infos zu Preis:

€ 60,- p.a. Rauchfangkehrer € 63,- mtl. Grundsteuer & Wasser € 80,- mtl. Senkgrube leeren

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sascha Kimayr**

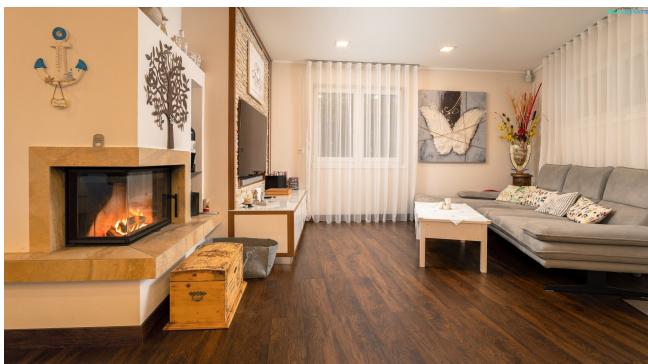












AUTHEN7IC  
REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

## Highlights auf einen Blick

- **Wiesen (Burgenland)** – Top-Lage mit schneller Anbindung nach **Wien, Mattersburg & Wiener Neustadt**
- **Römersee in unmittelbarer Nähe** – perfektes Naherholungsgebiet
- **Barrierefreier Bungalow (Baujahr 2014)**
- **Ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf einer Ebene
- **Sommergarten ca. 32 m<sup>2</sup>**
  - Infrarot beheizt
  - zusätzlicher Holzofen
- **Klimaanlage**
- **Infrarotkabine im Haus**
- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**
- **Photovoltaikanlage gesamt 12,8 kWp**
  - 3,7 kWp (Bestand)
  - 8,1 kWp neu 10/2025 inkl. **10 kWh Speicher & Notstrombox**
- **2 Starkstromanschlüsse** – ideal für E-Mobilität
- **4 Stellplätze**
  - 2x Carport
  - 2x Außenstellplätze
- **Aufstellpool ca. 2 x 4 m**
- **Elektrische Außenrollos & Insektenschutz an allen Fenstern**

- **Räume nach geprüften Wasseradern geplant** – Fokus auf Schlafqualität & Wohlbefinden
- **Sehr gute Energiekennzahlen & niedrige Betriebskosten**
- 

## Lage & Umgebung – Wohnen zwischen Natur und Infrastruktur

**Wiesen** überzeugt durch seine gewachsene Infrastruktur und seine strategische Lage im nördlichen Burgenland:

- **Sehr gute Erreichbarkeit von Wien, Mattersburg und Wiener Neustadt**
- Bahn- und Straßenanbindung für Pendler optimal geeignet
- Nahversorgung, Ärzte, Apotheke, Schulen und Kinderbetreuung direkt im Ort bzw. in unmittelbarer Umgebung

Ergänzt wird das Angebot durch die Nähe zu **Bad Sauerbrunn**, einem bekannten Kur- und Gesundheitsort mit:

- Thermal- & Kuranlagen
- Gastronomie und Erholungsangeboten
- hoher Lebens- und Freizeitqualität

Ein besonderes Highlight ist der **Römersee**, der sich **in unmittelbarer Nähe** befindet und als Naherholungsgebiet für Spaziergänge, Sport und Entspannung dient – ein klarer Standortvorteil mit echtem Mehrwert.

## Wohnkonzept & Ausstattung

Der **Bungalow mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit klaren Linien und angenehmer Wohnatmosphäre:

- **Barrierefreie Bauweise** – komfortabel und zukunftssicher

- Offener Wohn- und Essbereich
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima im Sommer
- **Infrarotkabine** für Entspannung und Regeneration im eigenen Zuhause
- Fußbodenheizung in Kombination mit moderner Haustechnik

## **Besonderheit: Raumharmonische Planung**

Bei der Planung des Hauses wurden sogenannte **Wasseradern im Erdreich geprüft** und die Räume entsprechend positioniert.

Das bedeutet: Schlaf- und Aufenthaltsräume wurden bewusst dort angeordnet, wo laut Messung **keine störenden Erdstrahlungen** verlaufen. Für Menschen, die auf Schlafqualität, Wohlbefinden und energetische Aspekte achten, ist dies ein relevanter und oft gesuchter Mehrwert.

## **Energie & Nachhaltigkeit – zukunftssicher aufgestellt**

Das Haus ist energetisch hervorragend ausgestattet:

- **Luftwärmepumpe** für effizientes und kostenschonendes Heizen
- **Photovoltaikanlage gesamt 12,8 kWp**
  - 3,7 kWp (installiert vor ca. 8 Jahren)
  - **8,1 kWp Erweiterung im Oktober 2025**
- **10 kWh Stromspeicher inkl. Notstrombox**

Absicherung bei Stromausfall & hohe Eigenverbrauchsquote

Diese Kombination sorgt für niedrige laufende Energiekosten und ein hohes Maß an Unabhängigkeit.

## **Außenbereich & Stellplätze**

Der gepflegte Garten bietet Platz für Entspannung und Freizeit:

- **Aufstellpool ca. 2 x 4 Meter** für sommerliche Abkühlung
- **Sommergarten mit ca. 32 m<sup>2</sup>,**
  - beheizbar über **Infrarot**
  - zusätzlicher **kleiner Holzofen** für gemütliche Übergangszeiten

Parkmöglichkeiten in überdurchschnittlicher Qualität:

- **2 Carport-Stellplätze**
- **2 zusätzliche Außenstellplätze**
- **2 Starkstromanschlüsse** – ideal für E-Mobilität oder Werkstattbedarf

## Komfortdetails

- **Elektrische Außenrolllos** an allen Fenstern
- **Insektschutz bei sämtlichen Fenstern**
- Hochwertige Fenster mit Mehrfachverglasung
- Neuwertiger Gesamtzustand

## Fazit

Dieser Bungalow in **Wiesen** vereint **barrierefreies Wohnen, nachhaltige Energieversorgung, moderne Technik und naturnahe Lage** in einem stimmigen Gesamtkonzept. Die Nähe zum Römersee, die gute regionale Infrastruktur sowie die starke Anbindung an Wien und Wiener Neustadt machen diese Immobilie sowohl emotional als auch wirtschaftlich zu einer langfristig überzeugenden Entscheidung.

**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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap