

**Charmanter Bungalow auf zwei Ebenen mit sonnigem  
Garten – Ihr neues Zuhause in Orth an der Donau  
(Ausbaufähig)**



**Objektnummer: 5387/8159**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2304 Orth an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	567,00 m²
<b>Keller:</b>	88,48 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 220,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 676 342 77 18

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



















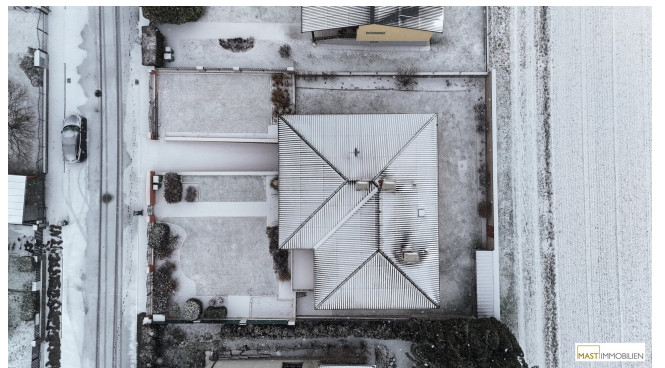


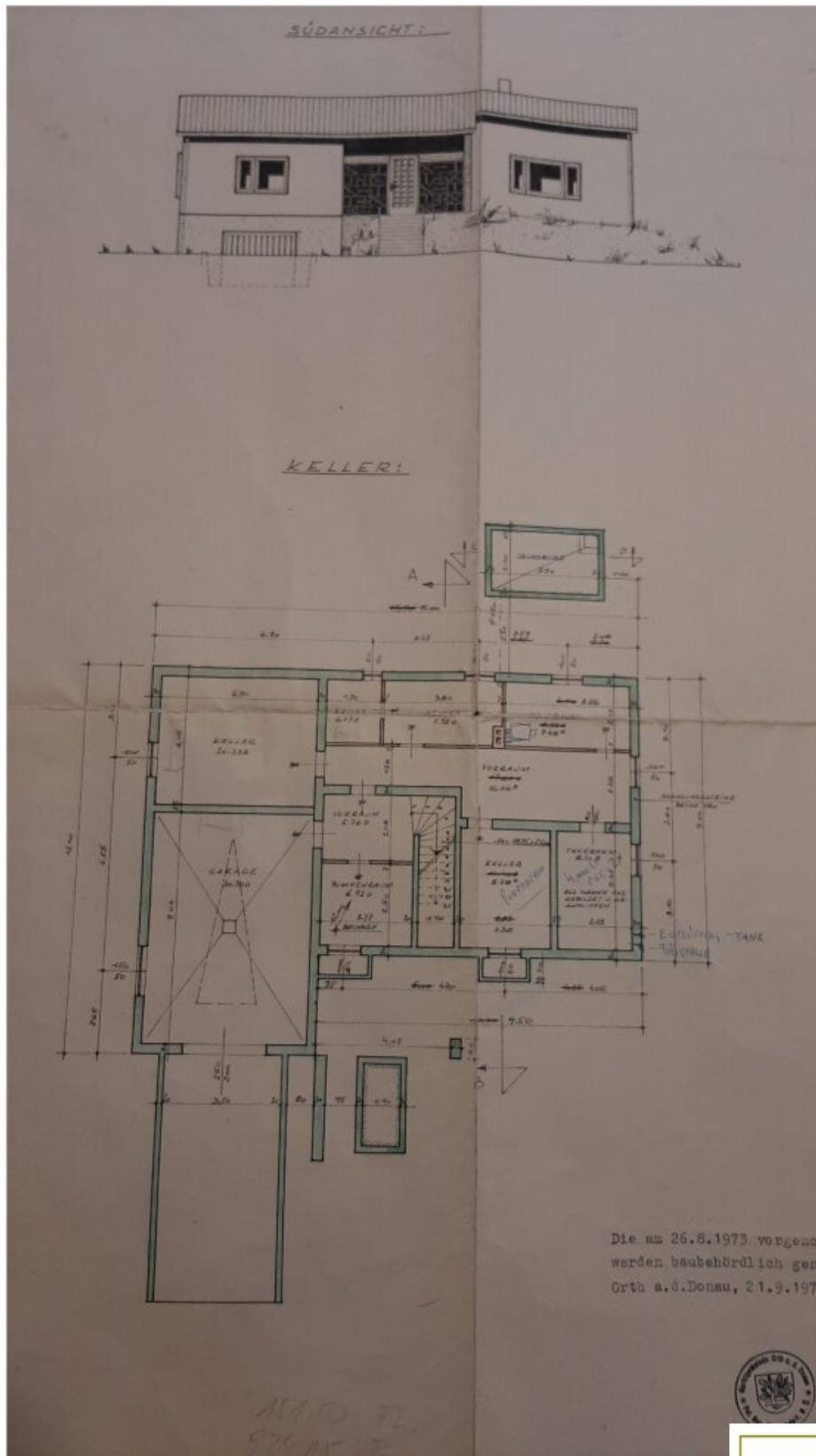




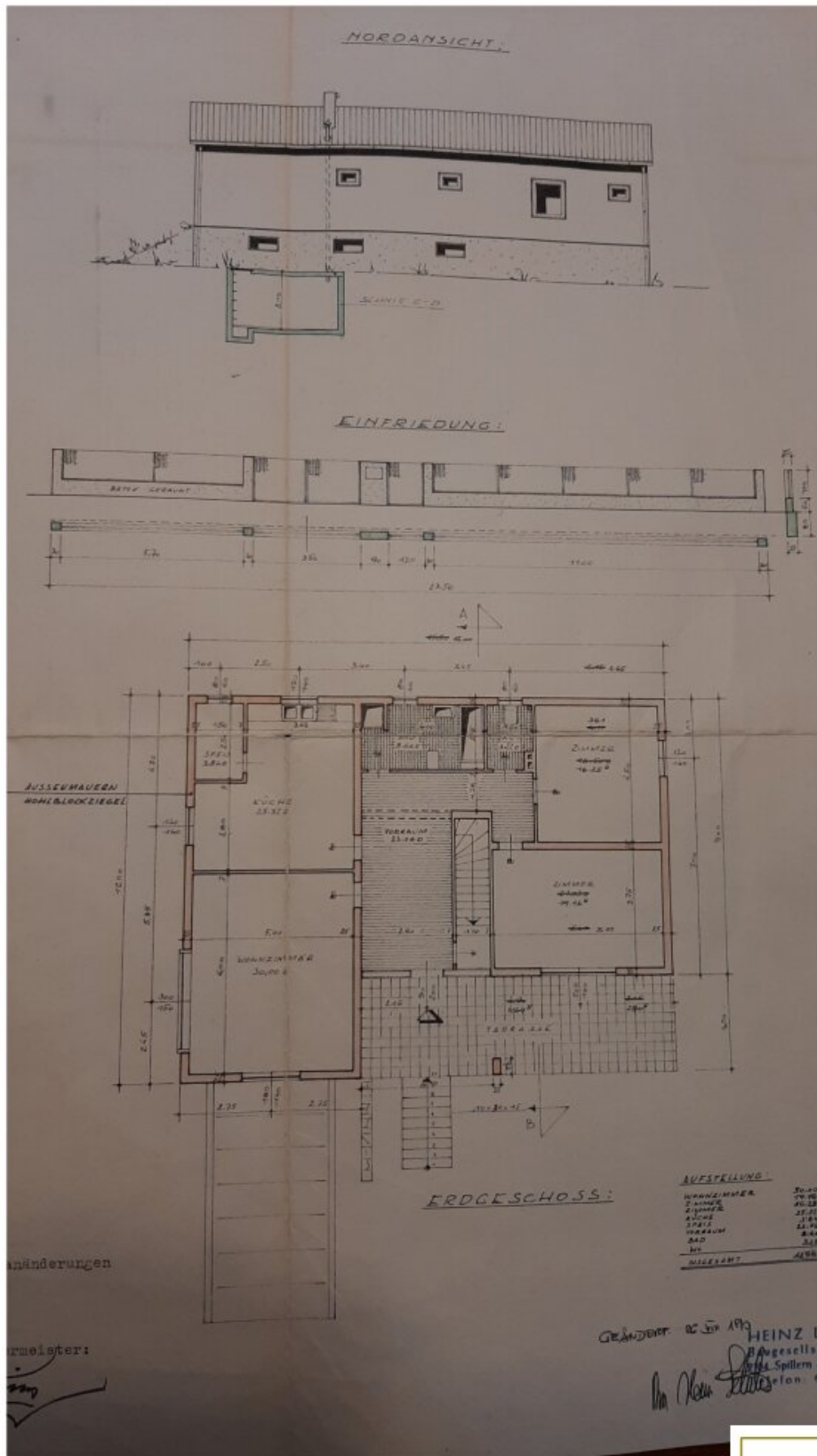






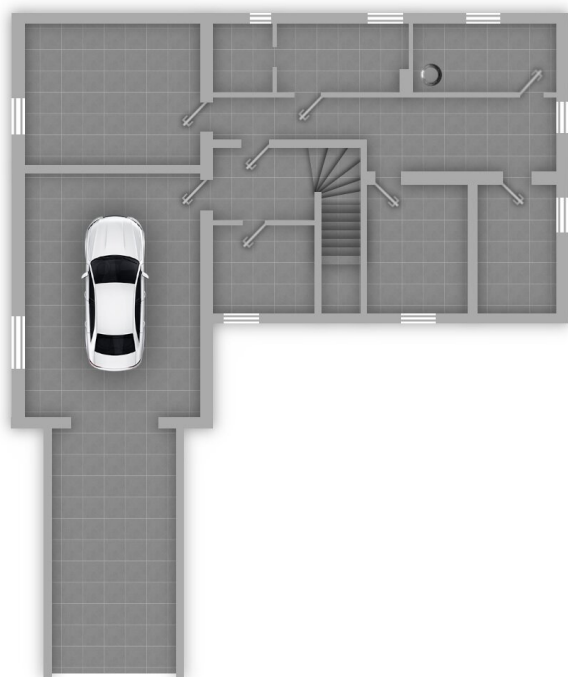












# Objektbeschreibung

## **Ihr Wohn(T)raum in Orth an der Donau mit Fernblick**

Willkommen in diesem äußerst gepflegten Einfamilienhaus in beliebter Bungalow-Bauweise, das durch seine klare Struktur, angenehme Raumaufteilung und die idyllische Lage überzeugt. Auf zwei Ebenen – Erdgeschoss und vollausgebautem Keller – bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein Wohnambiente, das sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

### **Highlights der Liegenschaft:**

- **Fassade saniert inkl. Vollwärmeschutz**
- **Großzügige Garage**
- **Einbauküche inkl. Geräte**
- **Fern- & Grünblick auf der Rückseite der Liegenschaft**
- **Heizung & Sanitär im Kellergeschoss**

### **Erdgeschoss – Wohnen auf einer Ebene:**

Der zentral angelegte Grundriss sorgt für kurze Wege und ein offenes, helles Wohngefühl. Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang bildet das Herzstück des Hauses. Zahlreiche Fensterflächen schenken viel Tageslicht und eröffnen den Blick in den liebevoll gepflegten, südseitig ausgerichteten Garten. Eine gemütliche Küche inkl. Speisebereich, mehrere gut geschnittene Zimmer sowie ein modernes Badezimmer runden das Angebot auf dieser Ebene ab.

### **Kellergeschoss – Mehr Platz für Hobby & Komfort:**

Der vollunterkellerte Bereich bietet zusätzliche Nutzfläche, ideal für Hobbyräume, Homeoffice, Fitnessbereich oder Stauraum. Dank guter Belichtung und gepflegtem Zustand eröffnet sich hier ein äußerst flexibler Raum für individuelle Bedürfnisse.



## **Highlight: Der sonnige Südgarten**

Auf dem großzügigen Grundstück genießen Sie absolute Ruhe und Privatsphäre. Die südliche Ausrichtung garantiert ganztägige Sonneneinstrahlung – perfekt für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die entspannte Stunden im Freien schätzen. Ob gemütliche Grillabende, Spielen im Grünen oder ein eigener Kräutergarten: Hier finden Sie den idealen Rahmen.

## **Lage – Wohnen im charmanten Orth an der Donau**

Orth an der Donau verbindet ländlichen Charme mit guter Erreichbarkeit. Die Nähe zur Donau-Auen-Natur bietet attraktive Freizeitmöglichkeiten, während alltägliche Infrastruktur angenehm erreichbar bleibt. Ein Standort, der Ruhe und Lebensqualität gleichermaßen vereint.

## **Fazit:**

Ein gepflegter Bungalow mit viel Platz, praktischer Raumaufteilung und einem traumhaften Garten – ideal für Familien, Paare oder alle, die eine naturnahe Wohnlage schätzen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie!

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

## **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

## **Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt. (obliegt dem Käufer)

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**

Apotheke <1.000m

Arzt <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Post <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <1.000m

Geldautomat <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap