

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



Objektnummer: 293496

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8271 Bad Waltersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m²
Nutzfläche:	232,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.140.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

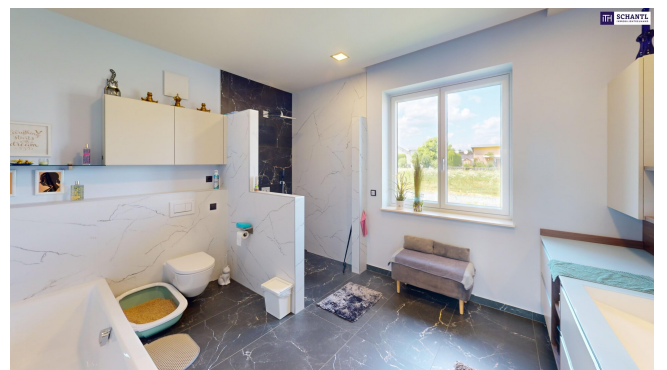
Ihr Ansprechpartner



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:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

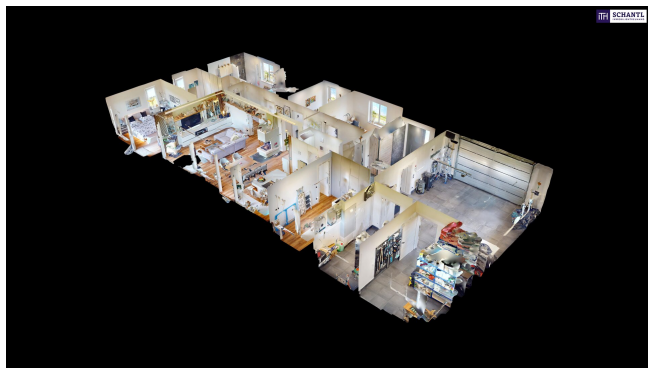
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

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

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)











M = 1:100

Pool Tiefe: 1,5 m

Steigungen: 7
Auftritt/Höhe: 30/30

6	5	4	3	2	1
---	---	---	---	---	---

Raumkatalog:

- Terrasse 25m²
- Terrasse 20,16m²
- Terrasse 9,06m²
- Schlafen Parkett 15,92m²
 - erf. Belichtungsfäche = 12% von Bodenfläche
 - erf. Belichtungsfäche = 1,91m²
 - vorb. Belichtungsfäche = 0,81m²
- Wohn-Küche Fliesen 51,88m²
- Vorraum Fliesen 14,38m²
- Schrankraum Parkett 13,32m²
- Bad 2 Fliesen 13,59m²
- Evi Parkett 12,92m²
 - erf. Belichtungsfäche = 12% von Bodenfläche
 - erf. Belichtungsfäche = 1,55m²
 - vorb. Belichtungsfäche = 2,1m²
- Bad 1 Fliesen 8,16m²
- Anton Parkett 12,92m²
 - erf. Belichtungsfäche = 12% von Bodenfläche
 - erf. Belichtungsfäche = 1,55m²
 - vorb. Belichtungsfäche = 2,1m²
- Windfang Fliesen 12,54m²
- Garage Fliesen 38,58m²
- Abstellraum Fliesen 13,72m²
- Arbeitsraum Fliesen 12,18m²
- Speis Fliesen 2,46m²
- Gartenhütte Bretter 10,64m²

Grünfläche: 396,69m²

Zisterne 10000 L

Klima

SWK DN 150

Einfahrt Asphalt 47,12m²

SSWK DN 150



Grünfläche
396,69m²

Zisterne 10000 L

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: 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 m² barrierefreie Wohnfläche** wie auch ein **62 m² 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 Deckenklimateanlage**. 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 m² Wohnfläche (Bruttogeschosfläche ca. 285 m²) und 62 m² 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 Deckenklimateanlage
- 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 m³ 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

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