2024 generalsanierter Bungalow mit großem Garten – neuwertig, energieeffizient & sofort beziehbar



Objektnummer: 8230/179

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7203 Wiesen
Baujahr:	1950
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	90,00 m²
Nutzfläche:	189,00 m²
Lagerfläche:	21,94 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.000,00 m²
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 196,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €

Infos zu Preis:

FIXPREIS

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




Relax
HOME
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH




PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH












PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


LOVE
PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

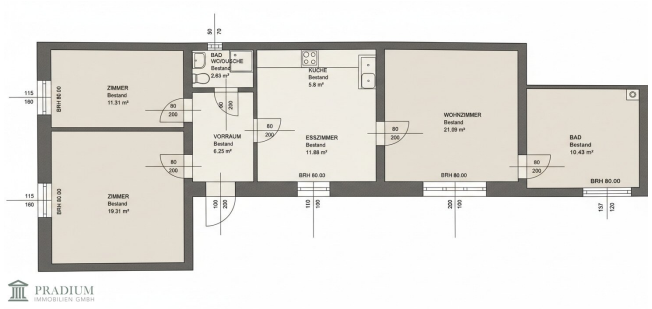

PRADIUM

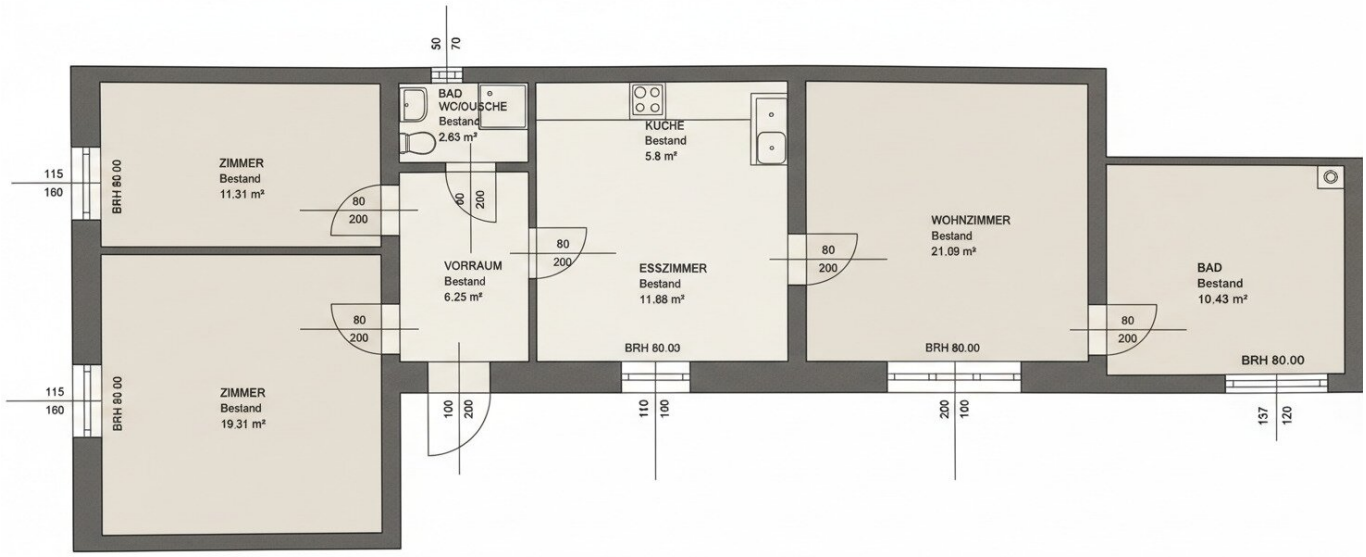

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

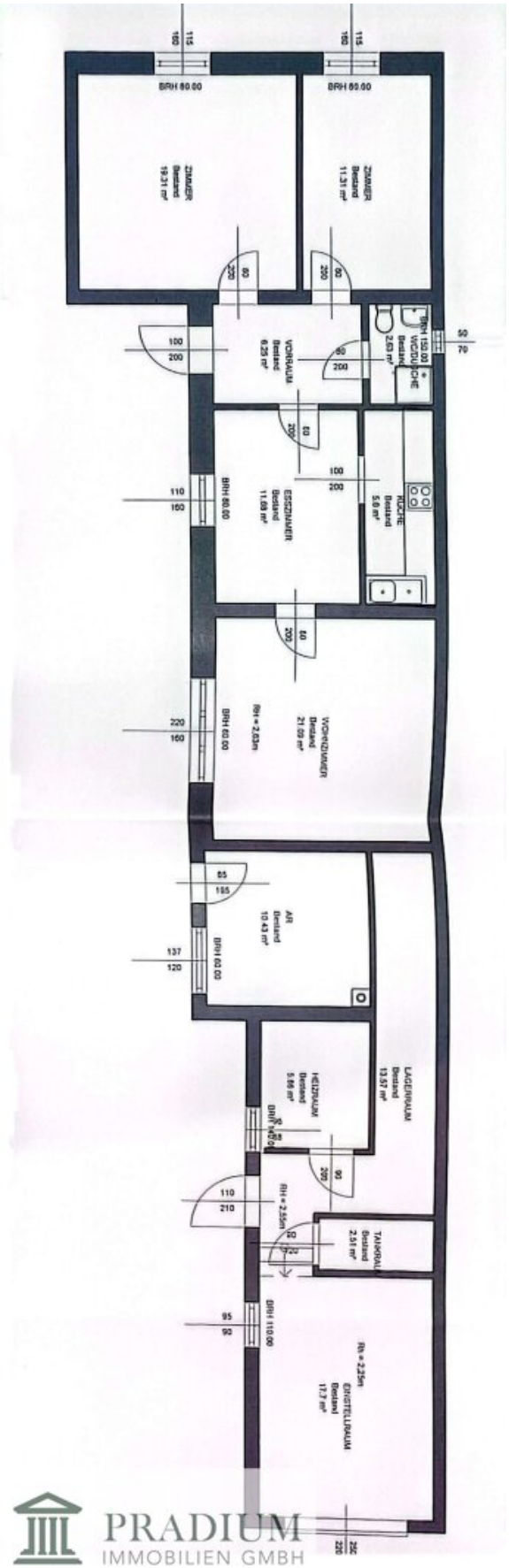

PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


ZIMMER
Bestand
11.31 m²
BAD
WC/DUSCHE
Bestand
0.83 m²
KÜCHE
Bestand
5.8 m²
VORRAUM
Bestand
6.25 m²
ESSZIMMER
Bestand
11.88 m²
WOHNZIMMER
Bestand
21.09 m²
BAD
Bestand
10.43 m²
ZIMMER
Bestand
19.31 m²
BRH 80.00
BRH 80.00
BRH 80.00
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Beschreibung (allgemein)

360° Rundgang - HIER KLICKEN

Highlights auf einen Blick:

- **Vollsaniert 2024** – inkl. *neuer Elektroinstallation, kompletter Wasser- & Abwasserleitungen sowie neuer Heizungsverrohrung*
- **Energieeffizient**: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster, gedämmtes Dach
- **Großzügiges Grundstück mit ca. 1.190 m²** und sehr schönem, ruhigem Garten nach hinten
- **Sofort beziehbar** – Koffer packen und einziehen
- **Baulich erweiterbar Richtung Garten** -- weitere Schlafzimmer oder Wohnzimmer bei mehr Platzbedarf

Dieser **neuwertige Bungalow** aus dem Baujahr 1950 überzeugt durch eine durchdachte, zentrale Raumaufteilung und ein modernes Wohngefühl. Der Hauseingang führt in einen Vorraum, von dem aus WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer bzw. Büro sowie die **offene Wohnküche mit Essbereich** erreichbar sind.

Das derzeitige Wohnzimmer grenzt direkt an das **hochwertige Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche (Viterma)** und kann bei Bedarf auch als großzügiger Schlafbereich genutzt werden. Die Raumaufteilung ist flexibel und ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Nutzer.

Im vorderen Bereich des Grundstücks befinden sich **Garage und Stellplätze**: eine Garage direkt am Haus sowie ein **zusätzliches, gegenüberliegendes Teilgrundstück mit ca. 30 m²** und Platz für **zwei weitere Autos**. Zwischen Garage und Wohnbereich liegen praktische Nebenräume mit **Haustechnik und Waschraum**.

Zustand & Generalsanierung

Das Haus wurde **2023/2024 umfassend generalsaniert** und befindet sich in einem **sehr guten, neuwertigen Zustand**. Dabei wurden nicht nur sichtbare Oberflächen erneuert,

sondern auch die gesamte Haustechnik vollständig modernisiert.

Erneuert bzw. ausgeführt wurden unter anderem:

- **Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen**
- **Komplette Heizungsverrohrung**
- Neue Elektroinstallation inkl. neuem Stromzähler
- Neuer, abgedichteter und gedämmter Bodenaufbau inkl. Estrich
- **Fußbodenheizung** in Verbindung mit einer **modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**, ausgestattet mit **Rollläden**
- Wärmedämmung des Dachbodens

Besonders hervorzuheben ist das **hochwertige Badezimmer der Firma Viterma**: modern, zeitlos und funktional gestaltet, mit **Fenster, komfortabler Dusche und stilvoller Badewanne**. Qualität, Pflegeleichtigkeit und Langlebigkeit standen hier klar im Fokus.

Zusätzlich wurden neue Böden, neue Innentüren und Türzargen, eine **neue Einbauküche**, ein neues WC sowie sämtliche Maler- und Innenarbeiten ausgeführt. Das Haus ist **schlüsselfertig** und ohne weiteren Investitionsbedarf sofort beziehbar.

Lage

Die Immobilie befindet sich in **7203 Wiesen (Burgenland)**, einer **sehr ruhigen und beliebten Wohnlage** mit hoher Lebensqualität. Die Marktgemeinde Wiesen liegt im Bezirk Mattersburg und ist bekannt für ihre grüne Umgebung, das Rosaliengebirge sowie ein aktives Ortsleben.

Infrastruktur & Alltag:

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule, Gastronomie, Ärzte sowie diverse Dienstleister befinden sich direkt im Ort oder in den nahegelegenen Nachbargemeinden. Für größere Besorgungen sind **Mattersburg** oder **Wiener Neustadt** in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Verkehr & Anbindung:

Wiesen ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die **Schnellstraße S4** sowie Bahnverbindungen ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit Richtung **Wien, Eisenstadt und Wiener Neustadt** – ideal auch für Pendler oder Remote-Worker mit gelegentlichen Bürotagen.

Freizeit & Hobbys:

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für **Spaziergänge, Radfahren, Wandern und Naturgenuss**. Zudem ist Wiesen überregional für seine **Kultur- und Musikveranstaltungen** bekannt. Sportvereine, Fitnessangebote und Naherholungsflächen runden das Freizeitangebot ab.

Die Lage verbindet somit **ruhiges Wohnen im Grünen** mit **guter Erreichbarkeit und vielseitigen Angeboten** – ideal für Ruhesuchende, Familien und Menschen, die Arbeit und Lebensqualität verbinden möchten.

Rechtliches

Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet! Energieausweis wird erstellt! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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
Arzt <1.500m
Apotheke <5.500m

Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap