

# Ihr Rückzugsort im Grünen – unterkellertes Bungalow mit Traumgarten und Doppelgarage



**Objektnummer: 7419/257**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2451 Au am Leithaberge
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	88,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

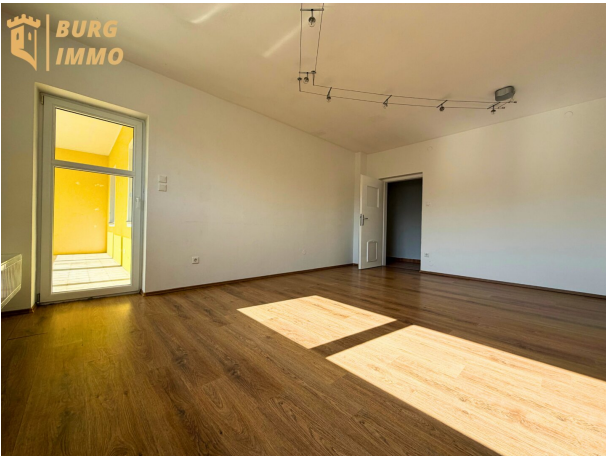


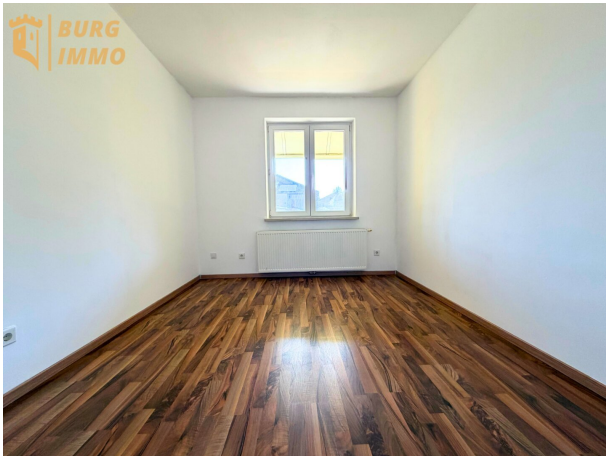
### BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien

T +43 660 9227716









## Objektbeschreibung

Dieser

Bungalow vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit großzügigen Außenflächen und einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre. Die Immobilie überzeugt durch ihre klare **Raumstruktur, viel Tageslicht** und einen **liebevoll gestalteten Garten**, der dem Haus einen ganz besonderen Charme verleiht.

Schon beim Ankommen vermittelt der schön angelegte Vorgarten mit Natursteinen, Pflanzen und der freundlichen Fassadengestaltung einen einladenden Eindruck

### Durchdachter Grundriss – alle Räume zentral erschlossen

Bereits beim Betreten gelangt man zunächst in einen großzügigen **Windfang**, der einen angenehmen Übergang zwischen Außenbereich und Wohnbereich bildet.

Von dort führt ein langer zentraler Flur, der alle Räume des Hauses miteinander verbindet. Dies sorgt für eine übersichtliche und funktionale Aufteilung, bei der sämtliche Räume bequem erreichbar sind.

Das helle **Wohnzimmer** bildet den Mittelpunkt des Hauses. Durch die Südseitige Ausrichtung und den direkten Zugang zur **verglasten Terrasse** entsteht ein angenehmer Wohnbereich mit Blick ins Grüne und einer schönen Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Ergänzt wird der Wohnbereich durch **zwei weitere Zimmer**, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Homeoffice
- Gästezimmer

Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktische Staumöglichkeiten im Alltag.

Das Badezimmer ist mit Waschbecken, Dusche und Fenster ausgestattet. Das \*WC\* ist separat, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Der \*Dachboden\* bietet zusätzliche Stauraumreserven oder Potenzial für zukünftige Nutzung.

Die moderne Küche ist funktional und großzügig gestaltet und bietet viel Platz für

gemeinsames Kochen und Zusammensein.

### **Ausstattung der Küche:**

- hochwertige Einbaugeräte
- Strasser-Arbeitsplatte
- kleine Kücheninsel
- großzügiger Essbereich mit Platz für eine große Tafel
- angrenzende Speis

Von der Küche aus gelangt man direkt auf die neu errichtete Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und einen schönen Blick in den Garten bietet.

Der vollunterkellerte Bereich erweitert das Haus um zahlreiche praktische Flächen.

### **Im Keller befinden sich:**

- eine ehemalige Garage
- zwei flexibel nutzbare Räume
- ein Heizraum (Luftwärmepumpe - 2009)
- Waschmaschinenanschluss

### **Garten und Außenbereich**

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Garten. Der gepflegte Vorgarten sowie der hintere asiatisch angelegte Gartenbereich schaffen eine ruhige und angenehme Atmosphäre.

Der Garten bietet:

- viel Platz zum Entspannen oder Spielen
- Gartenhütte
- rund um das Haus begehbaren Gartenbereich
- Grillstelle, die individuell gestaltet werden kann

## **Großzügige Doppelgarage**

Ein weiterer Pluspunkt ist die moderne Doppelgarage, die im Jahr 2021 errichtet wurde.

Sie verfügt über:

- Platz für zwei Fahrzeuge
- elektrisches Garagentor
- Epoxidharz-Boden (Epoxy-Beschichtung)
- Starkstromanschluss
- integriertes Paketfach

Diese Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre praktische und gut strukturierte Raumaufteilung, die komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. In Kombination mit dem großzügigen Keller, der modernen Küche, der neu errichteten Terrasse und dem liebevoll gestalteten Garten entsteht ein Zuhause mit hoher Lebensqualität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Virtueller Rundgang, Aufstellung der monatlichen Kosten und Video folgen in Kürze.

## **Haben wir Interesse geweckt?**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stellen wir zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Einreichplan
- Grundriss
- Energieausweis
- Baubewilligung
- Baubeschreibung

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <7.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <6.500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m

Post <4.000m  
Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap