

Traumhafter Bungalow in Ruhelage mit Gartenidylle – einziehen, ankommen & wohlfühlen



Objektnummer: 8014/377

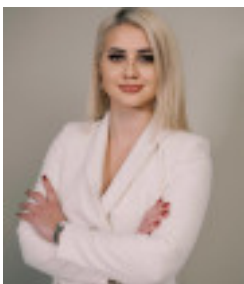
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,29 m ²
Nutzfläche:	233,29 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	127,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien















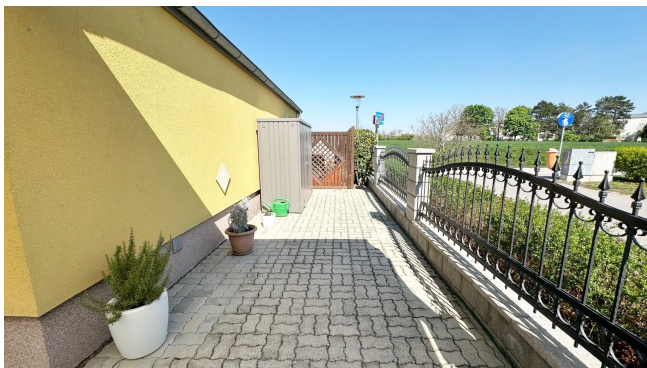




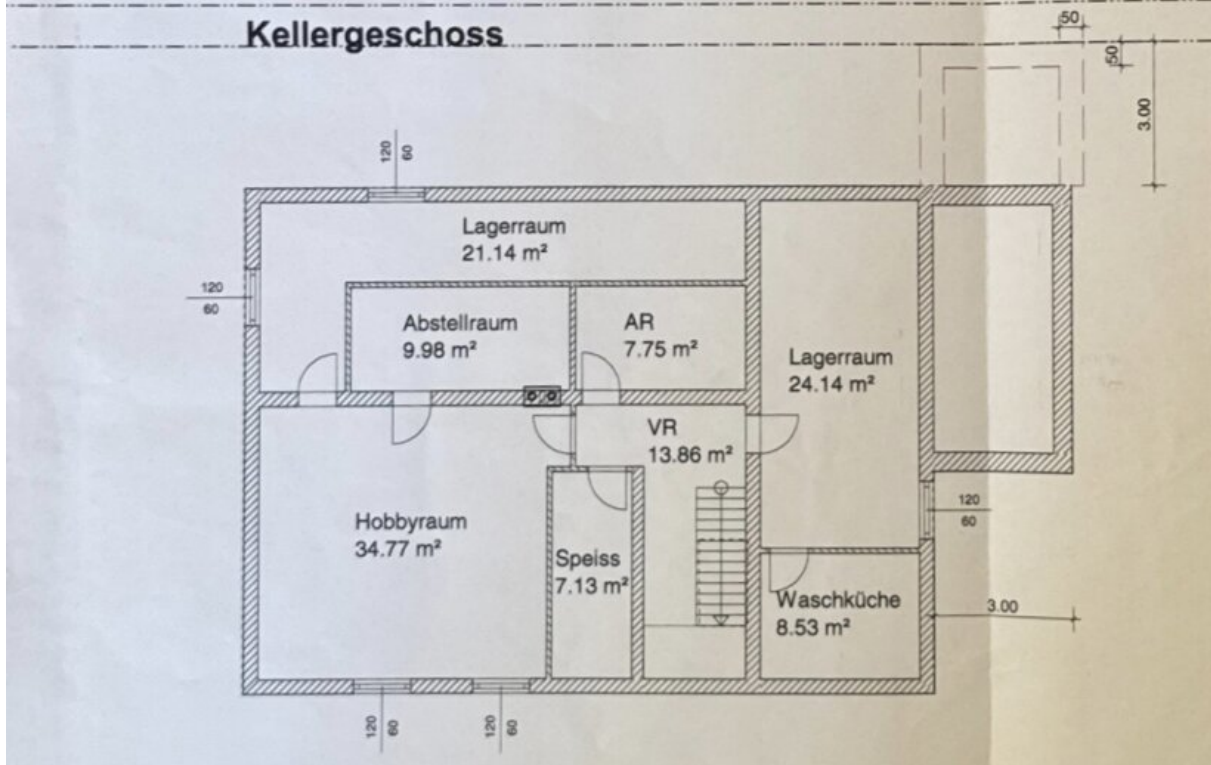
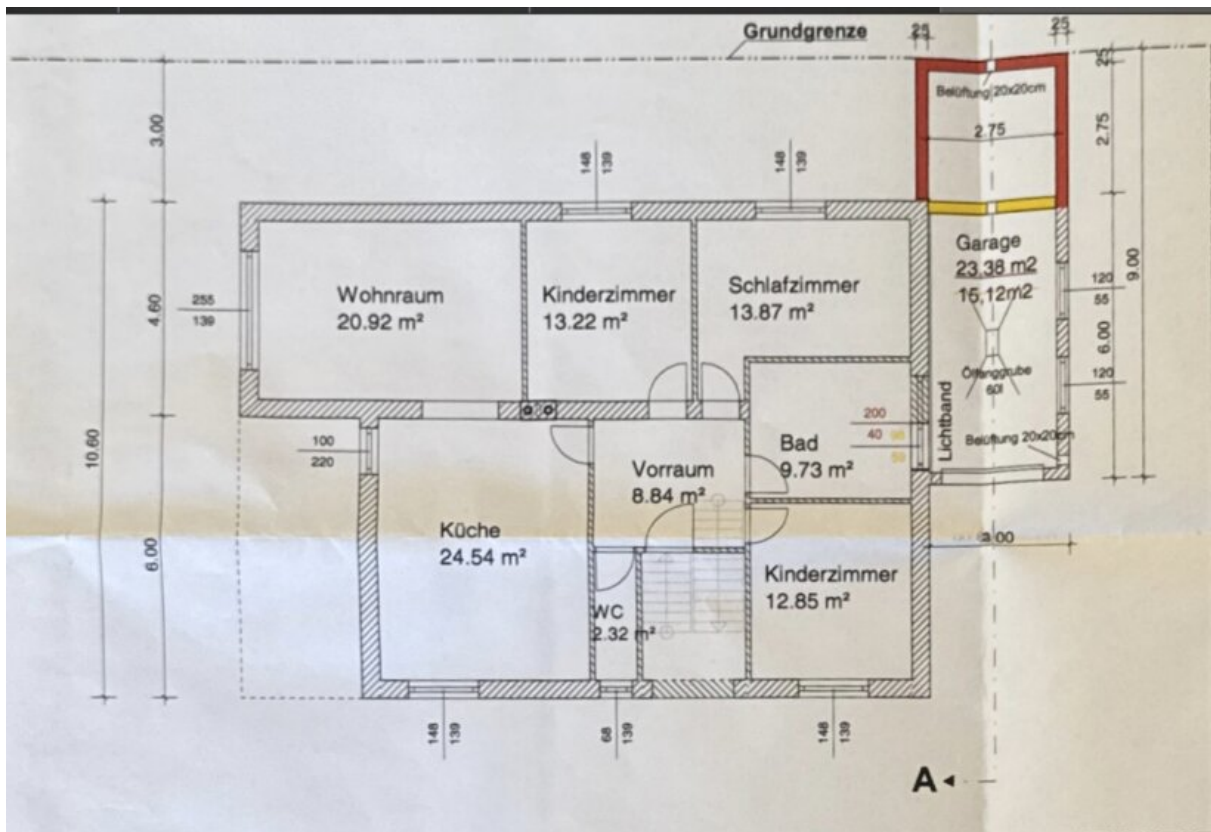












Objektbeschreibung

Es gibt Häuser, die man besichtigt.

Und es gibt Häuser, bei denen man schon beim Ankommen spürt: **Das könnte es sein.**

Dieses charmante Eckhaus in ruhiger Lage von **Schwechat-Rannersdorf** ist genau so ein Zuhause. Gepflegt, hochwertig ausgestattet, liebevoll modernisiert und mit einer Atmosphäre, die sofort ein gutes Gefühl vermittelt. Die freundliche gelbe Fassade, die schöne Ecklage, die gepflegte Einfriedung, das elektrische Einfahrtstor und der stilvoll angelegte Außenbereich schaffen bereits beim ersten Eindruck ein Bild von Wertigkeit, Ruhe und Geborgenheit.

Hier wurde nicht einfach saniert. Hier wurde über Jahre mit Gefühl, Qualität und Sinn für Details investiert.

Auf einer ca. **522 m² großen Grundfläche** präsentiert sich dieses Haus als wunderbare Kombination aus solider Substanz, gemütlichem Wohngefühl und außergewöhnlich viel Nutzfläche. Die ca. **106,29 m² Wohnfläche** verteilen sich auf insgesamt **4 Zimmer** und werden durch einen beeindruckenden, ausgebauten Keller mit ca. **127 m²** ergänzt. Dadurch entsteht ein Raumangebot, das weit über das klassische Einfamilienhaus hinausgeht.

Wohnen mit Stil, Wärme und sofortigem Wohlfühlfaktor

Das Haus wurde ca. **1985** errichtet und in den Jahren **2006-2007 umfassend saniert und modernisiert**. Viele wesentliche Bereiche wurden erneuert, verbessert und hochwertig gestaltet. Dazu zählen unter anderem die Fassade mit ca. **10 cm Vollwärmmedämmung**, Fenster, Elektrik, Küche, Badezimmer, Toiletten, sanitäre Leitungen, Zuleitungen, Abwasserrohre, Fliesen, Wände, Kellerbereiche, Einfriedung, Pflastersteine, Garage, Carport und Wintergarten.

Im Innenbereich sorgt der **hochwertige Parkettboden** für ein elegantes, warmes Wohngefühl. Er verleiht den Räumen eine angenehme Wohnlichkeit und schafft gemeinsam mit der gepflegten Ausstattung ein Ambiente, in dem man sich sofort zu Hause fühlt.

Der Wohnbereich wirkt einladend, hell und behaglich. Ein besonderes Highlight ist der **hochwertige Kachelofen**, der nicht nur optisch ein echtes Statement setzt, sondern auch eine wunderbare Atmosphäre schafft. Gerade in der kühleren Jahreszeit wird dieser Bereich zum Lieblingsplatz des Hauses – warm, gemütlich und perfekt für entspannte Abende.

4 Zimmer – klar, praktisch und vielseitig nutzbar

Die Wohnebene bietet insgesamt **4 Zimmer** und eignet sich ideal für Familien, Paare mit

Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten angenehm verbinden möchten.

Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Raumstruktur bietet viele Möglichkeiten und lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Die **neuwertigen Badezimmer** unterstreichen den gepflegten und hochwertigen Gesamteindruck des Hauses. Mit insgesamt **2 Badezimmern und 2 Toiletten** bietet die Liegenschaft einen Komfort, den man im Alltag sofort schätzt – besonders als Familie oder wenn Gäste zu Besuch sind.

Der Wintergarten – Licht, Ruhe und ein Hauch Urlaub zu Hause

Der **Wintergarten** ist einer dieser Räume, die ein Haus besonders machen. Er verbindet den Innenbereich harmonisch mit dem Garten und schafft einen hellen Platz für besondere Momente.

Morgens Kaffee trinken, Pflanzen genießen, lesen, entspannen oder einfach kurz durchatmen – dieser Bereich bringt Leichtigkeit ins Zuhause. Er ist nicht nur zusätzlicher Raum, sondern ein echter Lieblingsplatz mit Blick ins Grüne.

Gartenidylle mit Terrasse und Outdoor-Dusche

Der Außenbereich wurde mit viel Liebe gepflegt und erst im Vorjahr neu gestaltet. Der Garten präsentiert sich sehr ordentlich, grün und einladend – ein Ort, an dem man sofort Bilder im Kopf hat: Sommerabende auf der Terrasse, Kinder im Garten, Grillabende mit Freunden oder einfach ein ruhiger Nachmittag unter freiem Himmel.

Die ca. **15 m² große Terrasse** bietet den idealen Platz für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird der Garten durch eine **Outdoor-Dusche**, die dem Außenbereich einen besonderen, fast mediterranen Charakter verleiht.

Hier entsteht dieses seltene Gefühl von:

ankommen, Schuhe ausziehen, durchatmen.

Wellness im eigenen Zuhause – Wohlfühloase im Keller

Ein echtes Highlight dieser Liegenschaft befindet sich im Untergeschoss.

Der ca. **127 m² große ausgebaute Keller** bietet außergewöhnlich viel Raum und wurde weit über die klassische Nutzfläche hinaus gedacht. Hier finden Hobby, Stauraum, Fitness, Homeoffice, Werkstatt oder Gäste mühelos Platz.

Besonders beeindruckend ist die private **Wohlfühloase mit Dampfdusche**. Dieser Bereich macht den Keller zu einem echten Mehrwert im Alltag. Nach einem langen Tag einfach hinuntergehen, entspannen und den eigenen kleinen Wellnessbereich genießen – genau diese Details machen aus einem Haus ein Zuhause mit besonderer Lebensqualität.

Zusätzlich bietet der Rohkeller praktische Nutz- und Lagerflächen, wodurch sich Komfort und Funktionalität ideal verbinden.

Neuwertige Garage, Carport & hochwertiger Außenkomfort

Auch im Außenbereich überzeugt die Liegenschaft mit Qualität und durchdachter Ausstattung. Die **Garage und das Carport befinden sich in einem sehr guten Zustand** und fügen sich hervorragend in das gepflegte Gesamtbild ein.

Die massive Garage verfügt über ca. **15,12 m²** und ist zusätzlich unterkellert – ein echter Vorteil für alle, die Stauraum, Ordnung und praktische Flächen schätzen. Das überdachte Carport schützt ein weiteres Fahrzeug und sorgt gemeinsam mit dem elektrischen Einfahrtstor für angenehmen Komfort im Alltag.

Eine **Alarmanlage**, eine **Klimaanlage**, die gepflegten Pflasterflächen sowie die hochwertige Außenanlage runden das Angebot stimmig ab.

Ausstattung & Highlights

- ruhiges Eckhaus in Schwechat-Rannersdorf
- ca. **522 m² Grundfläche**
- ca. **106,29 m² Wohnfläche**
- insgesamt **4 Zimmer**
- ca. **127 m² ausgebauter Keller**
- private Wohlfühloase im Keller mit Dampfdusche
- neuwertige Badezimmer
- 2 Badezimmer
- 2 Toiletten
- hochwertiger Parkettboden

- hochwertiger Kachelofen
- Wintergarten
- ca. **15 m² Terrasse**
- gepflegter, neu gestalteter Garten
- Outdoor-Dusche im Garten
- neuwertige Garage mit ca. **15,12 m²**
- Garage massiv und unterkellert
- neuwertiges Carport mit Überdachung
- elektrisches Einfahrtstor
- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Fassade mit ca. **10 cm Vollwärmmedämmung**
- 2-fach verglaste Fenster
- umfassende Sanierung **2006/2007**
- gepflegte Einfriedung und Pflasterflächen
- Gasheizung
- ruhige Wohnlage

Sanierungen & Modernisierungen

Im Zuge der umfassenden Sanierung rund um **2006/2007** wurden zahlreiche Bereiche erneuert beziehungsweise modernisiert:

- Fassade inklusive ca. 10 cm Vollwärmmedämmung
- Fenster

- Elektrik
- Küche
- Badezimmer
- Toiletten
- sanitäre Bereiche
- Zuleitungen
- Abwasserrohre
- Fliesen
- Wände
- Kellerbereiche
- Einfriedung
- Pflastersteine
- Garage
- Carport
- Wintergarten

Das Dach stammt noch aus älterem Bestand.

Lage – ruhig, angenehm und gut angebunden

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Gasse in **Schwechat-Rannersdorf**, einer beliebten Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit.

Die Ecklage sorgt für ein offenes Wohngefühl und zusätzliche Privatsphäre. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Nahversorgung und öffentliche Anbindungen sind gut erreichbar.

Hier wohnt man ruhig, gepflegt und dennoch praktisch angebunden – eine Kombination, die im Alltag besonders angenehm ist.

Eckdaten

Adresse: Liesingtalstraße 2, 2320 Schwechat-Rannersdorf

Objektart: Einfamilienhaus / Eckhaus

Baujahr: ca. 1985

Sanierung: umfassend ca. 2006/2007

Grundfläche: ca. 522 m²

Wohnfläche: ca. 106,29 m²

Kellerfläche: ca. 127 m², ausgebaut

Zimmer: 4

Badezimmer: 2, neuwertig

Toiletten: 2

Garage: ca. 15,12 m², neuwertig, massiv und unterkellert

Carport: neuwertig, überdacht

Terrasse: ca. 15 m²

Fenster: 2-fach verglast

Heizung: Gasheizung

Zusatzheizung: hochwertiger Kachelofen

Besonderheiten: Wintergarten, Wellnessbereich mit Dampfdusche, Klimaanlage, Alarmanlage, elektrisches Tor, Outdoor-Dusche, gepflegter Garten

Fazit

Dieses Haus ist kein gewöhnliches Einfamilienhaus. Es ist ein Zuhause mit Ausstrahlung, Substanz und vielen Details, die man im Alltag sofort lieben lernt.

Der hochwertige Parkettboden, die neuwertigen Badezimmer, der gemütliche Kachelofen, der helle Wintergarten, der gepflegte Garten, die Terrasse, die Outdoor-Dusche, die private

Wohlfühloase im Keller, die neuwertige Garage und das Carport ergeben ein Gesamtpaket, das selten so stimmig ist.

Hier wurde Wert auf Qualität gelegt.

Hier wurde gepflegt, investiert und mitgedacht.

Hier kann man ankommen und sich vom ersten Moment an wohlfühlen.

Einziehen, durchatmen, genießen – dieses Haus macht es einem leicht, sich sofort zu verlieben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap