

Großzügiges Familienhaus mit parkähnlichem Grundstück und Bachlage



Objektnummer: 1643/147

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2732 Willendorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	237,00 m ²
Nutzfläche:	366,00 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	2.377,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

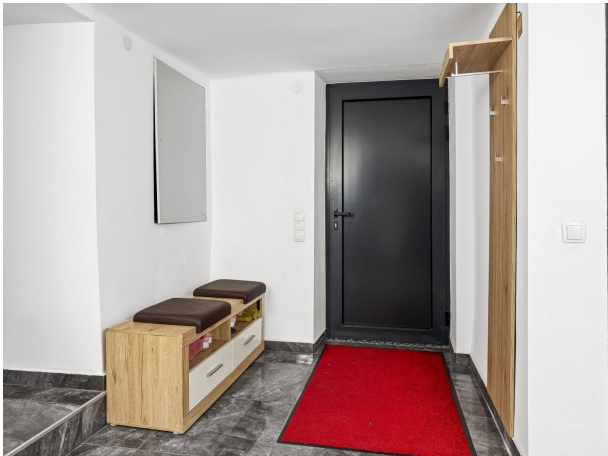
Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob













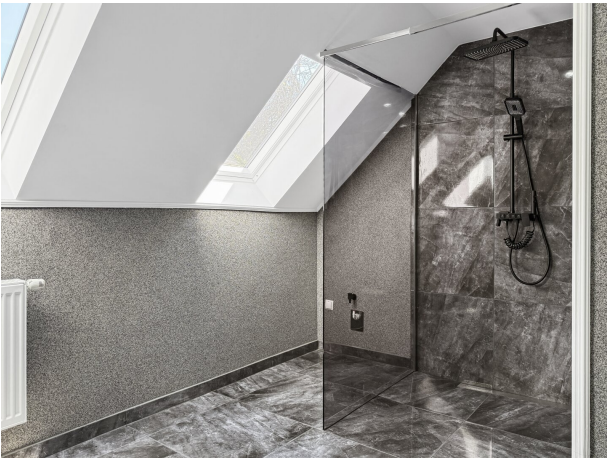












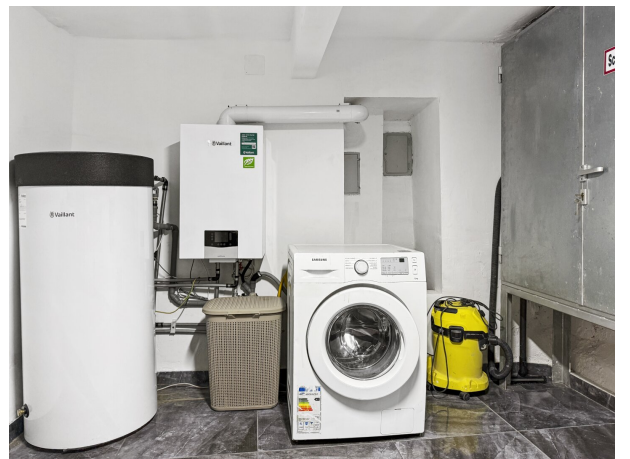
















Objektbeschreibung

Natur, Raum und Wohnqualität in besonderer Lage

Stilvoll saniertes Familienhaus mit großem Grundstück in Willendorf am Steinfelde

In Willendorf am Steinfelde, nahe dem beeindruckenden **Schneeberg**, befindet sich dieses **umfassend sanierte Familienhaus** auf einem außergewöhnlichen Grundstück mit **2.633 m²** Fläche. Bereits beim Ankommen vermittelt die Liegenschaft ein besonderes Gefühl von Ruhe und Geborgenheit: gewachsener Altbaubestand, viel Grün und das sanfte Plätschern des vorbeifließenden Schneebachwassers schaffen eine naturnahe Atmosphäre mit besonderem Charme.

Eingebettet in viel Grün und dennoch alltagstauglich gelegen, verbindet diese Immobilie Freiraum, Privatsphäre und Wohnqualität auf besonders stimmige Weise.

[Hier klicken](#) und lassen Sie die besondere Atmosphäre dieser Liegenschaft auf sich wirken.

Das ursprünglich **1972 errichtete Wohnhaus** wurde in solider **Massivbauweise** (Steinmauer) ausgeführt und überzeugt bis heute durch seine wertbeständige Substanz. Mit einer Wohnfläche von rund **250 m²** stehen großzügige Flächen für Familienleben, Arbeiten von zu Hause oder individuelle Wohnkonzepte zur Verfügung.

Im Jahr **2023** wurde eine umfassende Kernsanierung begonnen, mit dem Ziel, das Haus technisch und optisch nachhaltig zu modernisieren. Im Zuge dieser Arbeiten wurden unter anderem Gas-, Wasser- und Elektroleitungen erneuert, Fenster getauscht, Innen- und Außentüren modernisiert sowie das Dach gedämmt. Zusätzlich erhielt die Fassade einen **22cm starken Vollwärmeschutz**. Die Sanierungsmaßnahmen wurden laufend fortgeführt und **2024 vollständig abgeschlossen**. Die **Benutzungsbewilligung liegt vor**, wodurch sich das Haus in einem fertiggestellten und sofort bezugsbereiten Zustand präsentiert.

Beheizt wird die Immobilie mittels **Gas-Zentralheizung**, ergänzt durch **drei Kachelöfen**, die insbesondere in der kühleren Jahreszeit für angenehme Wärme und ein wohnliches Ambiente sorgen.

Raumgefühl mit Charakter auf drei Ebenen

Bereits das **Erdgeschoss** eröffnet vielfältige Möglichkeiten für modernes Wohnen. Ein **großzügiger Raum** mit **27,6 m²** mit direktem Zugang in den Garten eignet sich ideal als

stilvolles Gästezimmer, zusätzliches Kinderzimmer, Homeoffice, Ankleide oder persönlicher Rückzugsbereich. Die Verbindung ins Freie schafft eine besondere Wohnqualität und erweitert den Raum auf angenehme Weise.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Badezimmer mit Dusche und WC**, einen praktischen Vorrats- oder Abstellraum mit integrierter **Sauna** sowie einen separaten Hauswirtschafts- und Technikbereich mit Platz für Waschmaschine, Wäschetrockner und Haustechnik.

Über die markante Wendeltreppe eröffnet sich das erste Obergeschoss - der lebendige Mittelpunkt des Hauses. Das großzügige Wohnzimmer mit **31,8 m²** beeindruckt durch seine Offenheit, angenehme Lichtverhältnisse und den schönen Blick in den Garten. Ein großer, weißer Kachelofen setzt einen eleganten Akzent und verleiht dem Raum Wärme, Stil und Atmosphäre. Hier findet eine großzügige Sofalandschaft ebenso ihren Platz wie entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Das separate Esszimmer mit **12 m²** schafft den passenden Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Direkt angrenzend befindet sich die **großzügige Küche** mit **26,9 m²**, ebenfalls ausgestattet mit einem Kachelofen. Ein Raum mit besonderem Charme - geschaffen für Familienessen, lange Gespräche und genussvolle Momente mit den Lieblingsemenschen. Der Blick in den Garten begleitet auch hier den Alltag.

Vom Gang dieser Ebene aus öffnet sich der **Zugang** auf den **9,5 m² großen Balkon**, der einen schönen Übergang zwischen Innenraum und Garten schafft.

Im **zweiten Obergeschoss** setzt sich das stimmige Raumkonzept fort. Das Hauptschlafzimmer mit **19,8 m²** bietet angenehme Großzügigkeit und Rückzugskomfort. Ergänzt wird diese Ebene durch **zwei weitere Zimmer** mit **10,8 m²** und **12,3 m²**, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich.

Das Badezimmer mit **10,4 m²** präsentiert sich großzügig und hochwertig gestaltet. Eine freistehende Badewanne, eine elegante Walk-in-Dusche sowie Anschlüsse für Waschmaschine und ergänzende Nutzungsmöglichkeiten verbinden Komfort mit Funktionalität. Großzügige Dachflächenfenster lassen **viel Tageslicht** einströmen und verleihen dem Raum eine helle, angenehme Atmosphäre. Ein Bereich, der Ruhe schenkt - morgens für einen entspannten Start in den Tag, abends zum Abschalten.

Ein **separates WC** mit Waschbecken ergänzt diese Ebene sinnvoll und komfortabel.

Raum im Freien mit besonderem Charakter

Der **Gartenbereich** dieser Liegenschaft bietet ein selten gewordenes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Gewachsener Altbaumbestand, großzügige Grünflächen und das sanfte Plätschern des vorbeifließenden Schneebachwassers schaffen eine Umgebung, die Entschleunigung und Lebensqualität spürbar macht.

Die **Terrasse mit ca. 64,5 m²** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Stunden in der Sonne oder lange Sommerabende mit Familie und Freunden. Vogelgezwitscher aus den Baumkronen und der Blick ins Grün begleiten den Alltag auf angenehme Weise.

Unterhalb der Terrasse befindet sich ein **Keller mit ca. 41,9 m²**, der sowohl von der Straßenseite als auch vom Garten aus zugänglich ist. Ideal als Lagerfläche, Fitnessraum, Hobbybereich oder zur praktischen Unterbringung von Gartenmöbeln und Geräten.

Auch für zusätzliche Gestaltungsideen bietet der Garten beste Voraussetzungen - etwa für einen Pool, Hochbeete oder weitere Rückzugsbereiche im Grünen. Zur Verfügung stehen außerdem eine **Garage** mit einer Größe von **27,2 m²**, ein Carport sowie weitere Stellplätze am Vorplatz.

Mein Service

Erleben Sie diese besondere Immobilie in Willendorf am Steinfeld persönlich und lassen Sie sich von der naturnahen Lage, dem großzügigen Grundstück und dem besonderen Wohngefühl begeistern. Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin - auf Wunsch selbstverständlich auch am Wochenende.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria | Immobilienfachberaterin mit Herz

WILLENDORF AM STEINFELDE - RUHIGE WOHLNLAGE NAHE SCHNEEBERG UND WIENER NEUSTADT

Willendorf am Steinfeld zählt zu den besonders geschätzten Wohnorten im südlichen Niederösterreich und verbindet naturnahes Leben mit einer hervorragenden Erreichbarkeit. Am Fuße des beeindruckenden Schneeberg gelegen, bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität für alle, die Ruhe, Natur und gleichzeitig Nähe zur Stadt schätzen.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wäldern, Wanderwegen und einem entspannten Wohncharakter. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Ein **BILLA** ist in nur rund **3 Gehminuten** erreichbar. Auch eine **Volksschule** sowie ein **Kindergarten** befinden sich in weniger als einem Kilometer Entfernung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieser Lage.

Der Bahnhof Willendorf am Steinfeld ist in rund **2 Autominuten** erreichbar und sorgt für eine komfortable Anbindung. Über die **B26** gelangt man zudem in nur etwa **12 Autominuten** nach Puchberg am Schneeberg - einem beliebten Ausgangspunkt für Freizeit,

Erholung und Naturerlebnisse rund um den Schneeberg.

Auch Neunkirchen ist in rund **12 Autominuten** erreichbar, Wiener Neustadt in etwa **15 Autominuten**. Damit verbindet diese Lage naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen zu urbaner Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weiterführenden Schulen.

Rund um das Haus eröffnet sich ein vielseitiges Freizeitangebot mit zahlreichen Wanderwegen, Laufstrecken und Fahrradrouten. Für **Naturliebhaber** und **Sportbegeisterte** bietet die Region zu jeder Jahreszeit beste Voraussetzungen. Diese besondere Verbindung aus Naturverbundenheit, Ruhe und guter Infrastruktur macht Willendorf am Steinfeld zu einem idealen Wohnort für Familien, Pendler und Menschen mit Anspruch an Lebensqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <7.500m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap