

**Dein Landraum Haus. Freistehend. Hang- und Ruhelage.  
Alleineigentum. - bis 30.06. EUR 9.423,- sparen!**



**Objektnummer: 5675/555**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7350 Oberpullendorf
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	297,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	409.700,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

T +43 676 444 00 09

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# LAGEPLAN

ÜBERSICHT GRUNDSTÜCK

-  WOHNHAUS
-  TERRASSE
-  STELLPLATZ
-  GARTEN



## GRUNDSTÜCKSDATEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ca. 487 m <sup>2</sup>
HAUSABMESSUNGEN	10,11 m x 7,83 m

Alle Maße sind ca. Angaben. Änderungen vorbehalten.

# Objektbeschreibung

## Dein Landraum Haus

Freistehend. Hang- und Ruhelage. Alleineigentum.

## Über Landraum Immobilien

Landraum Immobilien steht für ein klares Konzept:

Freistehende Einfamilienhäuser im Burgenland – reduziert auf das, was wirklich zählt.

Der Fokus liegt auf einer Bauweise, die sich an der Region orientiert:

klassisch, funktional und langfristig sinnvoll. Ergänzt wird das durch eine nachhaltige Holzbauweise, die nicht nur ökologisch überzeugt, sondern auch ein angenehmes Wohnklima schafft und auf Dauer wirtschaftlich bleibt.

Keine kurzlebigen Trends, keine Überinszenierung –

sondern Häuser, die sich in ihre Umgebung einfügen und auch in vielen Jahren noch stimmig wirken.

Gleichzeitig geht es um Leistbarkeit.

Eigentum soll kein theoretisches Ziel bleiben, sondern real umsetzbar sein – mit durchdachten Grundrissen, effizienter Bauweise und klar kalkulierbaren Kosten.

Landraum versteht sich dabei bewusst als nahbarer Anbieter:

direkt in der Kommunikation, transparent in der Abwicklung und ohne unnötige Komplexität im Prozess.

Das Ergebnis sind Häuser, die nicht inszeniert werden müssen –

weil sie im Alltag funktionieren.

## Das Haus

Freistehender Neubau in nachhaltiger Holzbauweise.

- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 4 Zimmer + offener Wohn-/Essbereich
- 2 Badezimmer, 2 WCs
- 50 m<sup>2</sup> Dachboden als Stauraum
- Ost-Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Fertigstellung Jahresanfang 2027

Die Architektur ist bewusst reduziert – funktional, langlebig und regional stimmig.

## **Technik & Ausstattung**

Verbaut wird, was langfristig Sinn macht.

- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung und Kühlung
- digitale Einzelraumregelung
- Vorbereitung für Photovoltaik
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- elektrische Aluminium-Rollläden (App steuerbar)
- strukturierte Multimediaverkabelung (CAT-7)

## **Das Grundstück**

- 487 m<sup>2</sup> im Alleineigentum in sanfter Hanglage
- keine Teilung, keine Miteigentümer
- rund 297 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Optional: Garage oder Carport

## **Technik & Ausstattung**

Verbaut wird, was langfristig Sinn macht.

- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung und Kühlung
- digitale Einzelraumregelung
- Vorbereitung für Photovoltaik
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- elektrische Aluminium-Rollläden (App steuerbar)
- strukturierte Multimediaverkabelung (CAT-7)

## **Bauweise**

- nachhaltige Holzbauweise gemeinsam mit der Firma ELK (Thermo Vital Außenwände)
- energieeffiziente Gebäudehülle
- Satteldach mit langlebiger Bramac Ziegeldeckung
- Echtholztreppe aus Eiche

Eine Bauweise, die nicht kurzfristig überzeugt, sondern dauerhaft funktioniert.

## **Lage – Oberpullendorf**

Oberpullendorf zählt zu jenen Orten, die im Alltag einfach funktionieren.

Nicht überlaufen, nicht hektisch – sondern mit einer Struktur, die Ruhe und Infrastruktur sinnvoll verbindet.

Ein Standort für Menschen, die bewusst außerhalb der Stadt wohnen möchten, ohne auf Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Für mehr Qualität im Alltag.

Für mehr Freiraum.

Für ein Umfeld mit gewachsener Struktur statt permanenter Reizüberflutung.

## **Erreichbarkeit**

- Eisenstadt ca. 30 Minuten
- Wien Stadtgrenze je nach Route rund 60 Minuten

## **Infrastruktur vor Ort**

Oberpullendorf bietet als Bezirkszentrum eine Infrastruktur, die im Alltag vieles einfacher macht – kompakt, funktionierend und ohne lange Wege.

Direkt vor Ort finden sich:

- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger
- Kindergarten, Volks- und weiterführende Schulen
- medizinische Versorgung inklusive Fachärzten und Apotheke
- Gastronomie, Cafés und lokale Betriebe
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben

Damit verbindet der Standort die Ruhe des Burgenlands mit einer Infrastruktur, die im täglichen Leben tatsächlich relevant ist.

## **Raumaufteilung im Detail**

### **Erdgeschoss – ca. 66 m<sup>2</sup>**

- Diele: 7 m<sup>2</sup>
- Stiege inkl. Abstellraum: 4 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Essbereich: 36 m<sup>2</sup>
- Zimmer (Büro/Ankleide): 9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 5 m<sup>2</sup>
- Technikraum: 5 m<sup>2</sup>

## **Obergeschoss – ca. 64 m<sup>2</sup>**

- Galerie: 6 m<sup>2</sup>
- Stiege: 4 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 11 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: 5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 13 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 14 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 10 m<sup>2</sup>
- Luftraum: 1 m<sup>2</sup>

## **Dachboden – ca. 50 m<sup>2</sup> Lagerfläche (als Alternative zum Keller)**

### **Belagsfertig – bewusst so gewählt**

Das Haus wird belagsfertig übergeben. Optional auch Schlüsselfertig.

Das gibt Ihnen die Möglichkeit, die letzten Schritte selbst zu entscheiden:

- Böden
- Türen

- Bäder
  
- Farben

Nicht alles vorgegeben –

sondern Raum für Ihre eigene Handschrift.

## **Kaufpreis**

**EUR 409.700,-**

**Provisionsfrei zzgl. Aufschließungskosten**

**Zusätzlich:**

**Gebührenbefreiung bis 30.06. mit einer Ersparnis von bis zu EUR 9.423,-.**

Als Unternehmen der VIEMMO Estate Development GmbH verbindet Landraum klassische Wohnformen mit einem modernen Zugang zu Vermarktung und Projektentwicklung. Das Haus wird Ihnen in belagsfertiger Ausführung seitens der Verkäuferin übergeben.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap