

## **Exklusives Wohnen in Oberrohrbach – Traumhafter Ausblick & Weingartenlage**



**Objektnummer: 5322**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2105 Oberrohrbach
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	213,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.597,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Samarskaya, MSc**

LANDAA Immobilien GmbH  
Wohllebengasse 19 / 18  
1040 Wien

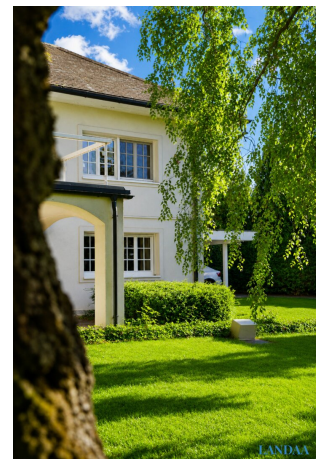
T +43 1 890 90 41





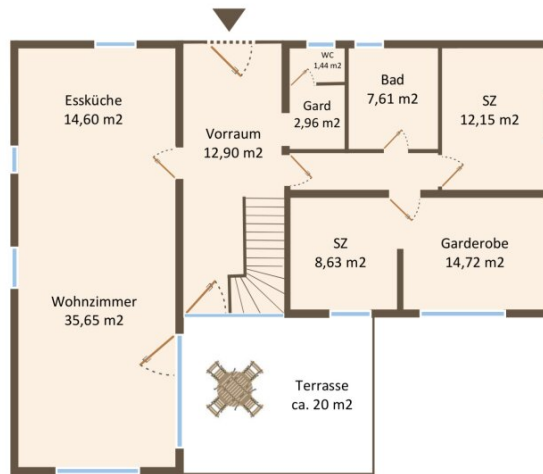






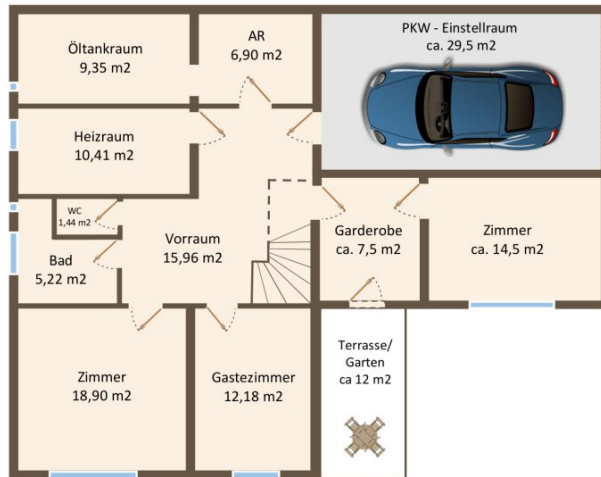






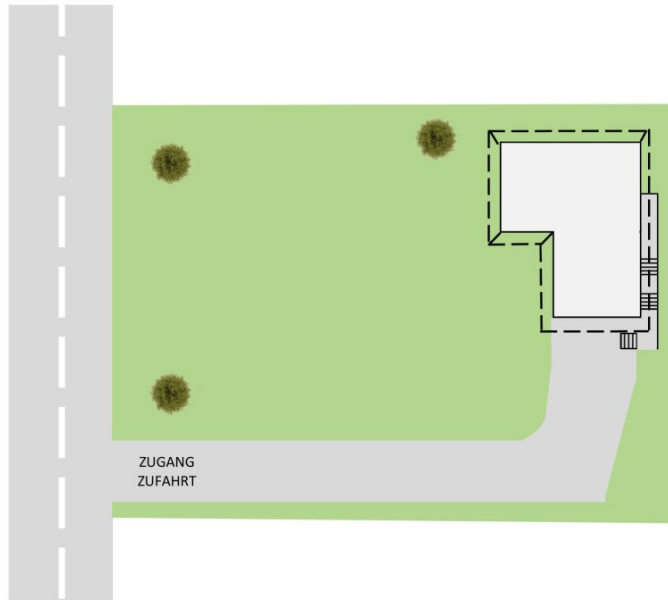
EG - OG

LANDAA



UG

LANDAA



GRUNDSTÜCK

LANDAA

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in traumhafter Aussichtslage

Dieses einzigartige Anwesen in Oberrohrbach thront auf einem sanften Hügel und bietet einen atemberaubenden, unverbaubaren Ausblick über die malerische Landschaft. Direkt hinter dem Haus erstrecken sich idyllische Weingärten, die ein Gefühl von Weite und Exklusivität vermitteln. Dank der getrennten Zugänge im unteren und oberen Bereich bietet die Immobilie zudem ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Zweifamilienhaus, einen separaten Kinder oder Gästebereich oder auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit, auf dem Grundstück eine zweite Wohneinheit zu errichten.

## Raumaufteilung

### Obergeschoß – Der zentrale Wohnbereich

- **Große Wohn-Essküche** mit direktem Zugang zur Panorama-Terrasse
  
- **Vorzimmer mit extra Garderobe**
  
- **Gäste-WC**
  
- **Schlafbereich:**
  - **2 Schlafzimmer**
  
  - **Begehbare Garderobe**
  
  - **Badezimmer mit Dusche, Wanne & WC**

## **Erdgeschoß – Flexibel nutzbare Räume & Gartenzugang**

- **3 vielseitig nutzbare Räume** (aktuell als Heimkino & 2 Büros)
- **Direkter Ausgang in den Garten mit überdachter Terrasse**
- **Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss**
- **Separates WC**
- **Speisekammer, Heizraum & Öllager (9.000 l Kapazität)**
- **Integrierte Garage mit zusätzlichem Stauraum**

## **Dachgeschoß – Potenzial für Erweiterung**

- Der Dachboden ist **begehbar & isoliert (20 cm)** – ideal für einen späteren Ausbau.

**Der angeführte Kaufpreis umfasst bereits eine umfassende Modernisierung des Gebäudes, inklusive Umrüstung auf Luftwärmepumpe statt Ölheizung, Einbau einer Fußbodenheizung, neuer Eicheparkettböden sowie der vollständigen Sanierung sämtlicher Bäder.**

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.

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 <3.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap