Exklusiver Bungalow mit Pool in 2603 Felixdorf – stilvolles Wohnen am Speckgürtel von Wien



Objektnummer: 1030

Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	315,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	161,92 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	200,00 €
USt.:	55,00 €

Provisionsangabe:

3,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Friedrich Kutschi


Bitte
30
Achtung
Kinder











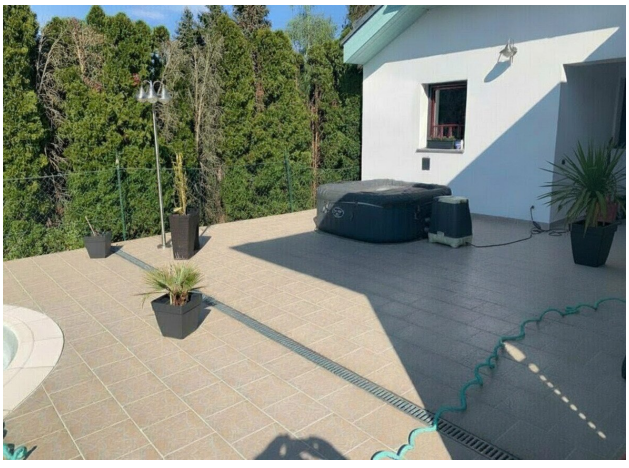






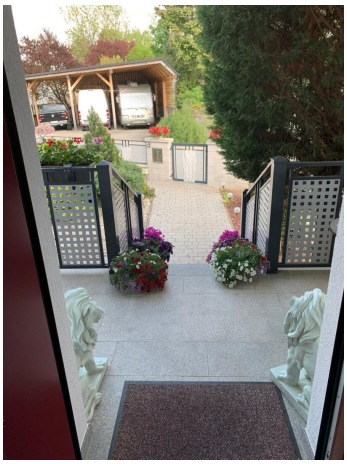






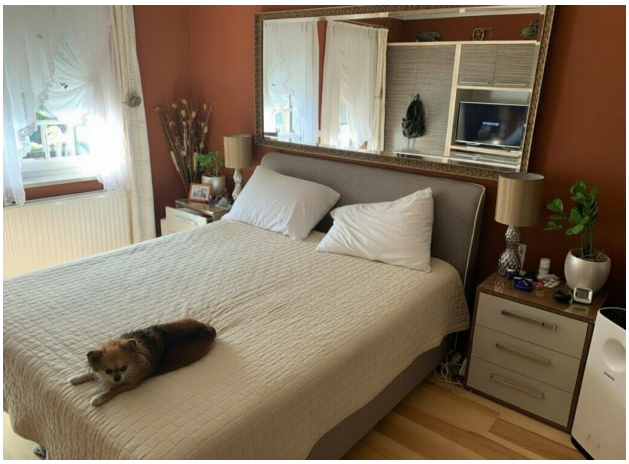







Miele
Miele
Miele
Miele



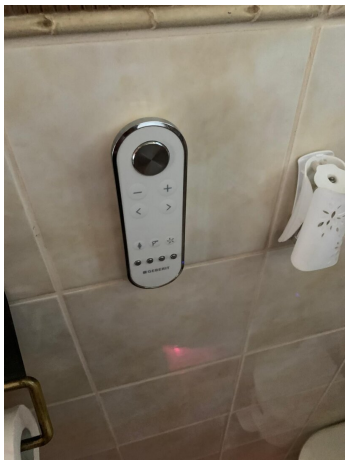



GREG GERMANN



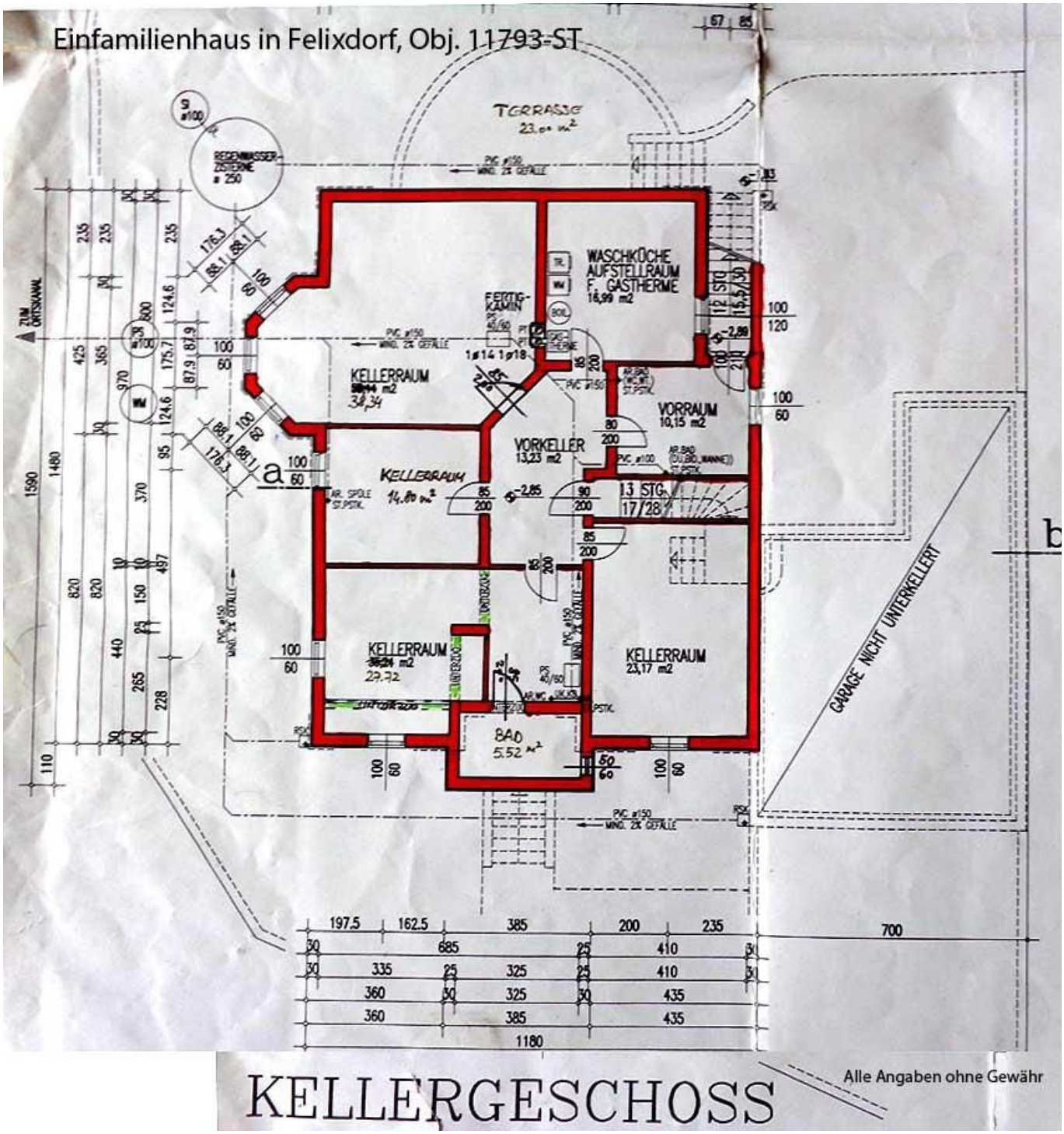








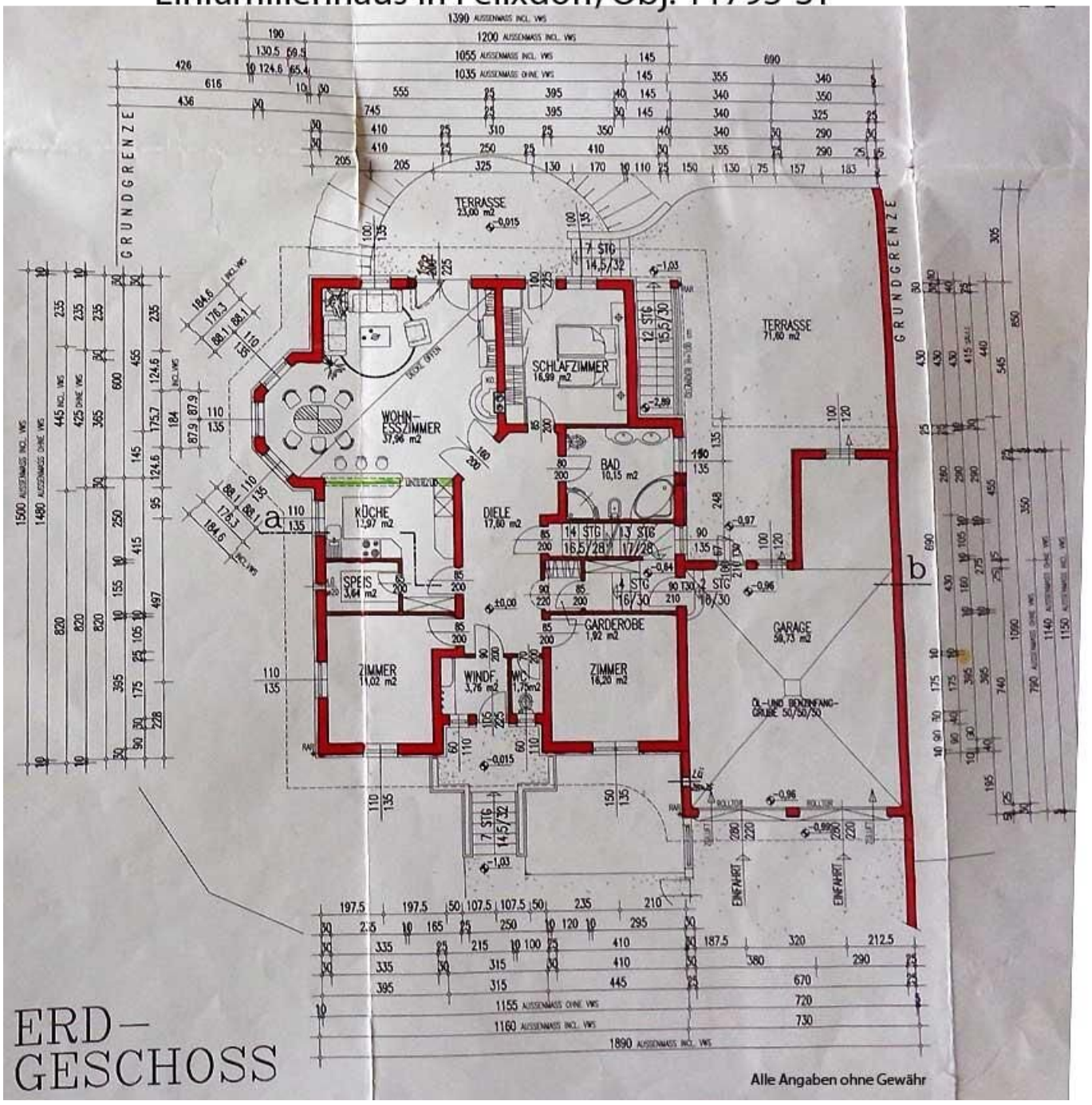
Einfamilienhaus in Felixdorf, Obj. 11793-ST

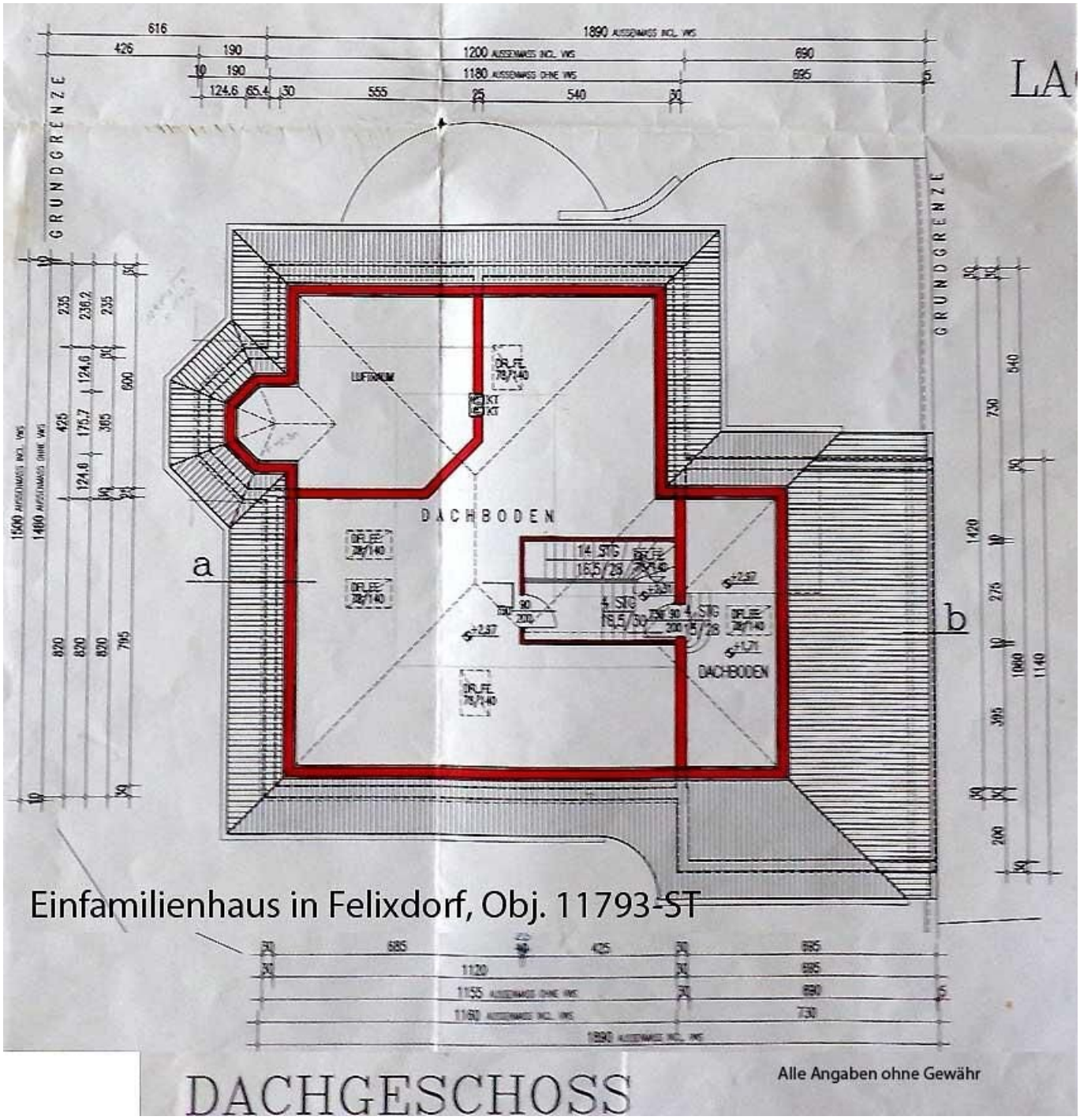


KELLERGESCHOSS

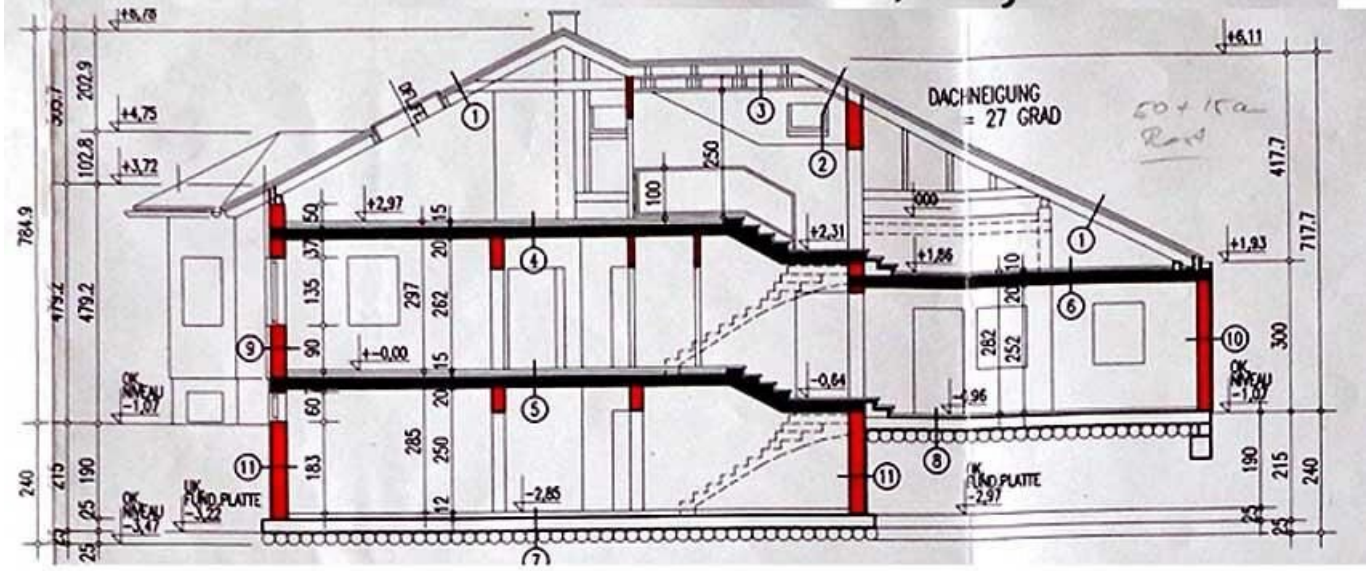
Alle Angaben ohne Gewähr

Einfamilienhaus in Felixdorf, Obj. 11793-ST




GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
LUFTRAUM
DACHBODEN
DACHBODEN
a
b
Einfamilienhaus in Felixdorf, Obj. 11793-ST
DACHGESCHOSS
Alle Angaben ohne Gewähr

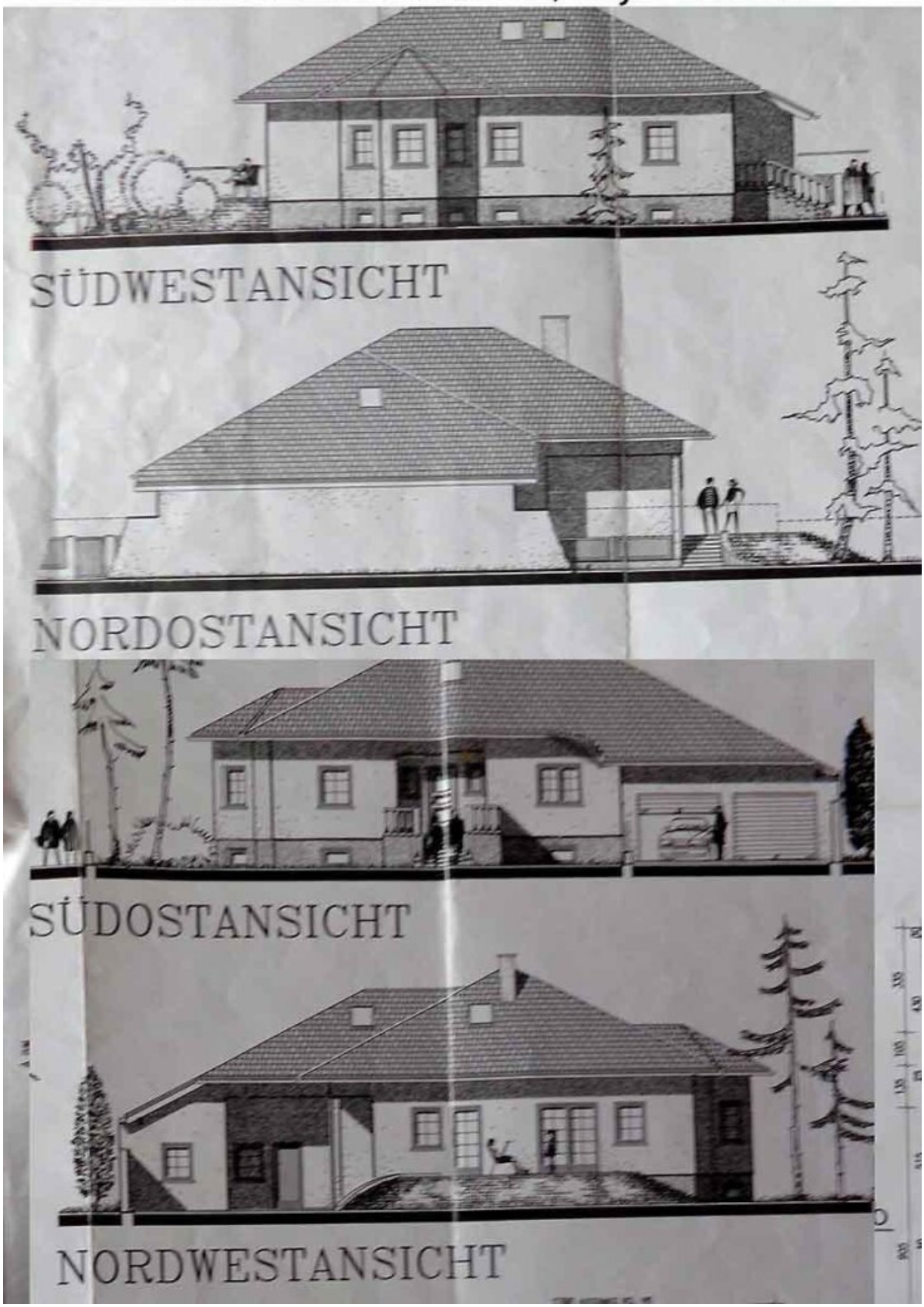
Einfamilienhaus in Felixdorf, Obj. 11793-ST



SCHNITT a–b

Alle Angaben ohne Gewähr

Einfamilienhaus in Felixdorf, Obj. 11793-ST



realfinanz
Immobilienfinanzierung

Wolfgang Fesl
Teamleiter
Wohnwertspezialist

Musterhauspark
Weblinger Gürtel 33
8054 Graz

Mobil +43 (0)676 911 69 79
wolfgang.fesl@realfinanz.at



Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Marktspiegel Stand 05.2026

Modellrechnung - EUR 100.000,00 Kreditauszahlungsbetrag

Zinssatz	Laufzeit 35 Jahre
variabel ab 2,85 % Effektivzinssatz 3,06 %	**EUR 406,– mtl. Rate** Gesamtkreditbelastung EUR 170.575,–
Fixzinssatz 5 - 40 Jahre ab 2,85 % Effektivzinssatz 3,06 %	**EUR 406,– mtl. Fixzinsrate** Gesamtkreditbelastung EUR 170.575,–
„Zukunftsfit-Mischkredit“ 50 % fix, 50 % variabel	**EUR 406,– mtl. Rate**
Lebensphasenrate	**ab EUR 299,– mtl.**
Bankgarantie pauschal ab EUR 450,–	

- ✓ **Zinsaufschläge ab 0,73 %**
- ✓ **Laufzeiten bis 40 Jahre**
- ✓ **Finanzierungen ohne Endalter**

Bedarfsanalyse
Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.

Marktvergleich
Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.

Abwicklung
Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.

Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage von Felixdorf präsentiert sich dieses außergewöhnliche Ein/Zweifamilienhaus als perfekte Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und privater Wohlfühloase.

Das im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtete Anwesen befindet sich auf einem attraktiven Eckgrundstück in familienfreundlicher Umgebung und überzeugt mit zahlreichen exklusiven Details sowie großzügigem Raumangebot.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der großzügige Eingangsbereich mit maßgefertigten Schrankwänden ein Gefühl von Eleganz und Wohnkomfort.

Das Herzstück der Immobilie bildet der beeindruckende, rund 50 m² große Wohnbereich mit teilweise bis zu fünf Metern Raumhöhe.

Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zum Außenbereich.

Der offene Kamin verleiht dem Wohnraum zusätzliche Gemütlichkeit, während der stilvolle Essbereich im Erker einen besonderen architektonischen Akzent setzt.

Die offen gestaltete Wohnküche begeistert mit hochwertiger Ausstattung und modernem Design. Edle Granitarbeitsflächen, eine elegante Bar sowie exklusive Elektrogeräte von MIELE erfüllen höchste Ansprüche.

Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Lagerraum für Lebensmittel.

Das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bietet höchsten Wohnkomfort und einen wunderschönen Blick in den Garten- und Poolbereich.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Büro, Gäste-, Kinder- oder Bügelzimmer eignen.

Das großzügige Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche, Bidet sowie hochwertige Ausstattung. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Traumhafter Außenbereich mit maximaler Privatsphäre

Der liebevoll gepflegte Garten rund um das Haus wurde mit besonderem Augenmerk auf Komfort und Privatsphäre gestaltet.

Der nicht einsehbare Poolbereich bietet absolute Ruhe und lädt zum ungestörten Entspannen ein. Die ca. 23 m² große Terrasse mit Blick auf den beheizbaren Pool schafft ein exklusives Urlaubsgefühl direkt zuhause.

Ein stilvoller Grillbereich sowie zahlreiche technische Komfortlösungen machen den Außenbereich besonders pflegeleicht und modern.

Automatische Bewässerungsanlage, Poolroboter und Rasenmähroboter übernehmen einen Großteil der Gartenpflege.

Hochwertige Garage & vielseitiger Kellerbereich

Ein weiteres Highlight ist die rund 60 m² große, beheizte Garage, die direkt vom Haus aus begehbar ist. Neben einer Tesla-Ladestation für E-Fahrzeuge verfügt die Garage über einen integrierten Werkstattbereich, einen amerikanischen Kühlschrank sowie einen direkten Ausgang zum Poolbereich.

Der Keller bietet umfangreiche Nutzflächen und überzeugt mit hervorragender Ausstattung:

- Gaszentralheizung
- Boiler & BWT-Wasseraufbereitung
- GRANDER-Wasser-System im gesamten Haus
- Zentralstaubsaugeranlage
- Lagerraum für Kaminholz
- Badezimmer mit Dusche & WC

- Anschlüsse für zwei Waschmaschinen und Trockner
- Mehrere zusätzliche Räume

Der Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

Hochwertige Ausstattung & technische Highlights

Diese Immobilie überzeugt durch zahlreiche Extras und modernste Haustechnik:

- Massive Bauweise (Baujahr 2004)
- Internorm-Fenster mit mehrfach-Verglasung
- Elektrische und mechanische Außenrollläden aus Aluminium im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Erdgeschoss
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Beheizbarer Pool (Speck-Pumpe)
- Hochwertige MIELE-Elektrogeräte im gesamten Haus
- DYSON Luftreiniger/Luftwäscher
- Zentralstaubsaugeranlage

- Bewässerungsanlage
- BWT-Wasseraufbereitung
- GRANDER-Wasser im gesamten Haus
- Tesla-Ladestation
- Familienfreundliche Wohnlage am Wiener Speckgürtel

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint luxuriösen Wohnkomfort, modernste Technik und absolute Privatsphäre in einer der beliebtesten Wohnregionen südlich von Wien. Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap