

Das Gesamtpaket im Wienerwald



Objektnummer: 1183

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Kirchbach
Baujahr:	1984
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,30 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.850,00 €
Kaltmiete (netto)	2.590,91 €
Kaltmiete	2.590,91 €
USt.:	259,09 €
Provisionsangabe:	

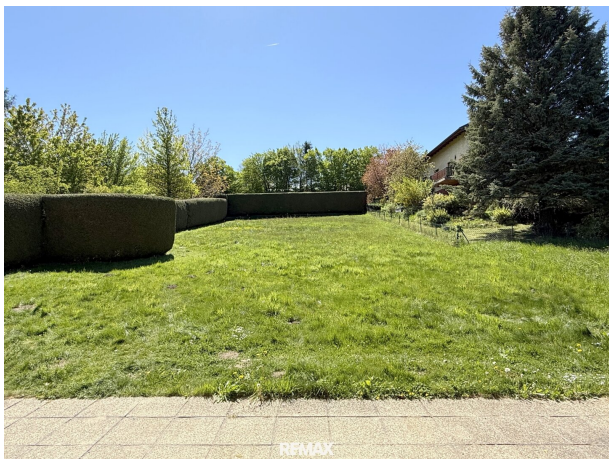
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Deutsch

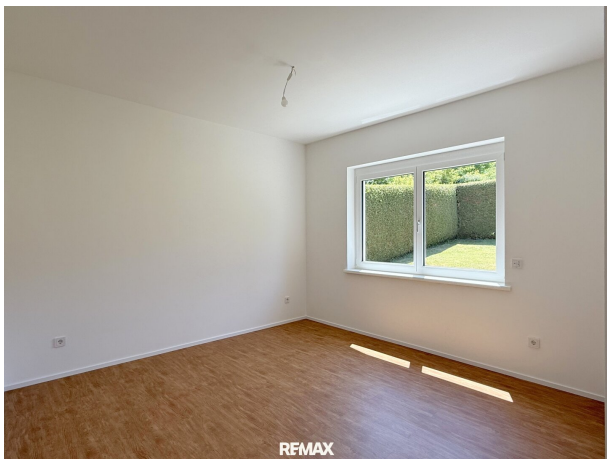
REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg



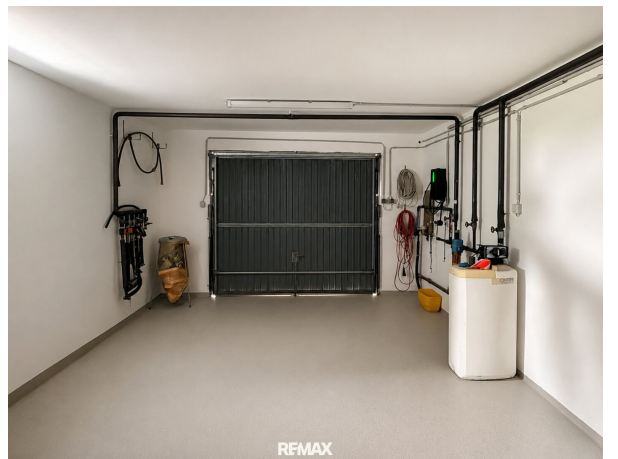
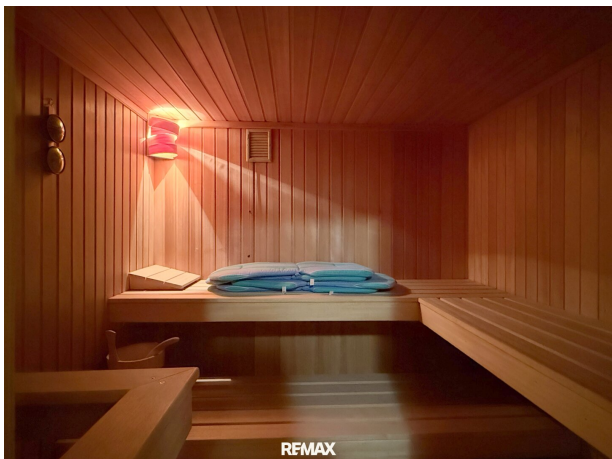






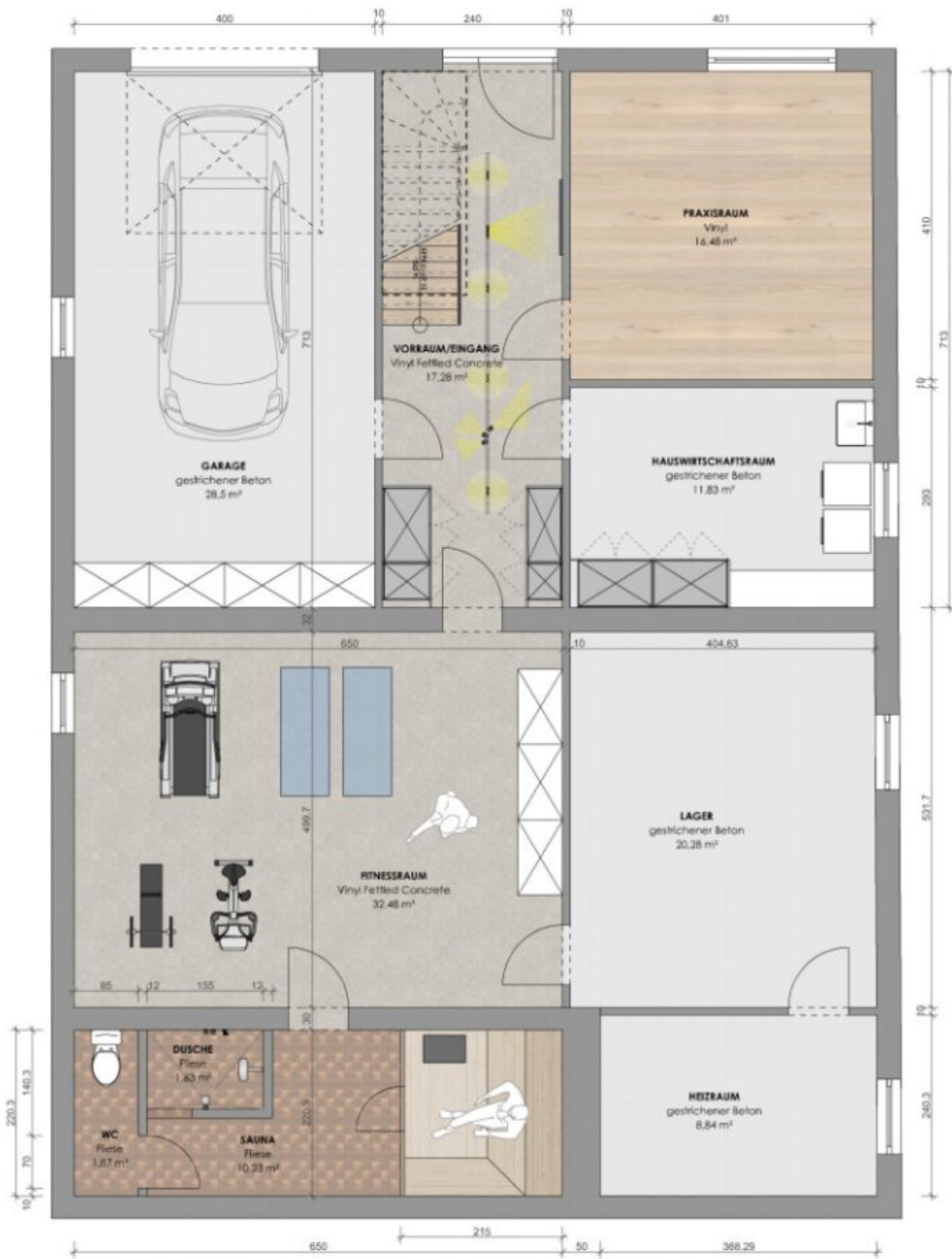








GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG



Objektbeschreibung

Die Suche nach dem passenden Zuhause ist oft die Suche nach dem kleinsten Kompromiss. Ein schöner Garten, aber zu wenig Platz. Eine gute Lage, allerdings renovierungsbedürftig. Viel Wohnfläche, dafür kein Außenbereich. Bei diesem Haus fällt die Liste der Kompromisse erfreulich kurz aus.

In Oberkirchbach, umgeben von Wiesen, Wäldern und den sanften Hügeln des Wienerwaldes, wartet ein Einfamilienhaus, das erst vor wenigen Monaten umfassend saniert wurde und heute genau das bietet, was viele suchen: Platz, Qualität und Ruhe.

Auf rund 1.109 m² Grundfläche und etwa 169 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das nicht auf einen einzelnen Lebensstil zugeschnitten ist, sondern mit dem Leben seiner Bewohner mitwächst.

Der Wohnbereich im Obergeschoss präsentiert sich hell, offen und großzügig. Die neue schicke Küche in edlem Weiß, bildet gemeinsam mit dem Essbereich den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Von hier aus entwickelt sich das Haus ganz selbstverständlich weiter: ins Wohnzimmer, auf die Terrasse, in die Zimmer und hinaus in den Garten.

Alles wirkt stimmig. Nichts wirkt zufällig.

Besonders gelungen präsentiert sich die Aufteilung der Schlafbereiche.

Während sich die Eltern über ihr eigenes Schlafzimmer mit angeschlossenem Badezimmer samt Badewanne und Dusche freuen dürfen, entsteht auf der anderen Seite des Hauses ein nahezu eigener Bereich für Kinder oder Jugendliche.

Zwei Zimmer und ein dazwischenliegendes Badezimmer mit Dusche schaffen genau jene Unabhängigkeit, die man im Alltag oft zu schätzen lernt. Jeder hat seinen Rückzugsort, und trotzdem bleibt die Familie unter einem Dach vereint. Natürlich müssen diese Räume nicht zwingend Kinderzimmer sein. Auch ein großzügiges Homeoffice, ein Gästebereich oder eine Kombination aus Arbeiten und Wohnen lassen sich hier wunderbar verwirklichen.

Die rund 31 m² große Südterrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und wird an sonnigen Tagen schnell zum beliebtesten Platz des Hauses. Dahinter öffnet sich der Garten – großzügig, grün und mit jener Ruhe, die man in dieser Nähe zu Wien kaum erwarten würde.

Und während andere Häuser beim Wohnbereich enden, beginnt hier ein weiterer.

Das Erdgeschoss erweitert die Möglichkeiten dieses Hauses deutlich. Neben klassischen Nebenräumen wie Hauswirtschaftsraum, Lagerflächen und Garage befinden sich hier auch ein Fitnessbereich, eine Sauna mit Dusche und WC sowie ein zusätzlicher, separat nutzbarer

Raum. Ob Hobby, Homeoffice, Gästebereich oder berufliche Nutzung – die Möglichkeiten sind vielfältig. Wer von zu Hause arbeitet, findet hier ebenso ideale Voraussetzungen wie Menschen, die Sport treiben oder einfach zusätzlichen Raum schätzen.

Technisch und optisch wurde das Haus erst kürzlich umfassend modernisiert. Die Sanierung wurde eben erst abgeschlossen, entsprechend präsentiert sich die gesamte Liegenschaft in einem Zustand, der vor allem eines ermöglicht: Einziehen und ankommen.

Die Lage ergänzt dieses Gesamtpaket auf ideale Weise. Nachbarn haben den Seltenheitsfaktor, lebt man hier doch gut geschützt vor neugierigen Blicken und Tratschtanten. Klosterneuburg ist in rund zehn Minuten erreichbar, Wien in etwa zwanzig. Gleichzeitig beginnen Wanderwege, Laufstrecken, Mountainbike-Routen sowie der Biosphärenpark Wienerwald praktisch vor der Haustür.

Neugierig geworden?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.

Preis: € 2.850,--

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at