+++Exklusiver Design-Bungalow mit Salzwasser-Pool und Panoramablick über Oberpullendorf!+++



Objektnummer: 8313

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7350 Oberpullendorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Nutzfläche:	187,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	600,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz
























































TRÄUME
NICHT
DEIN
LEBEN
SONDERN
LEBE
DEINEN
TRAUM
LOVE

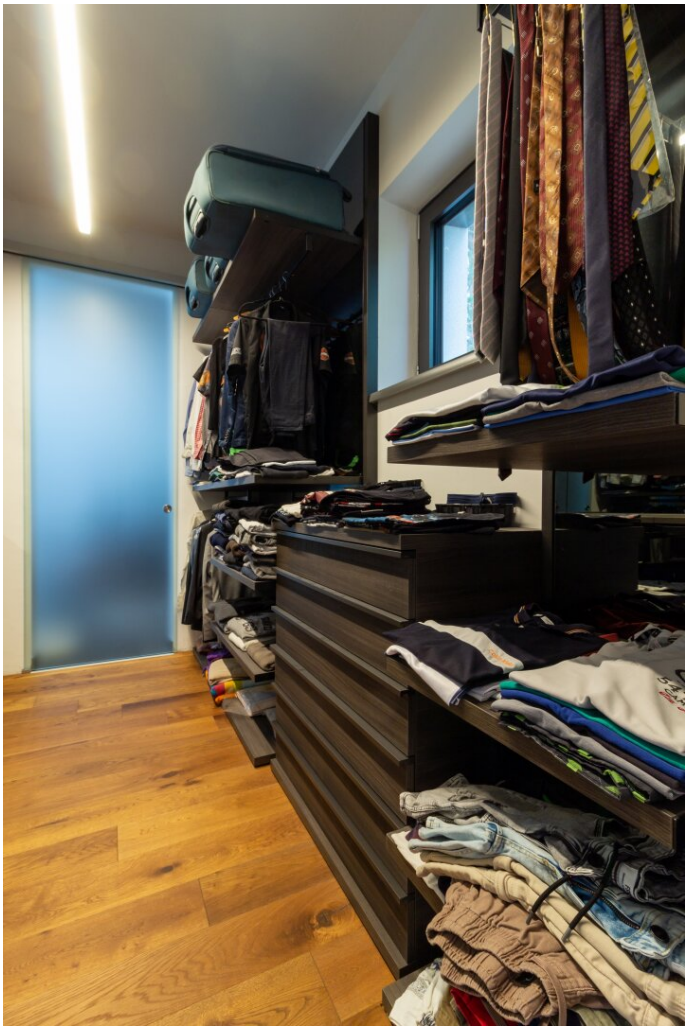

LOVE

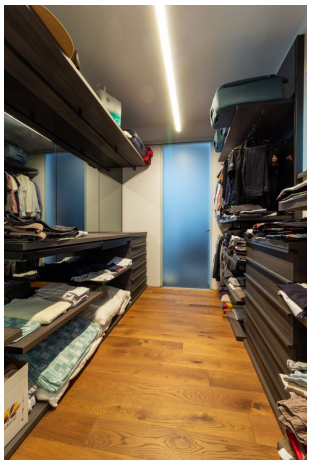

LOVE


LO
E



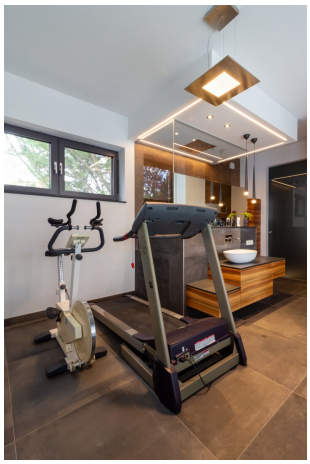









TUNTURI











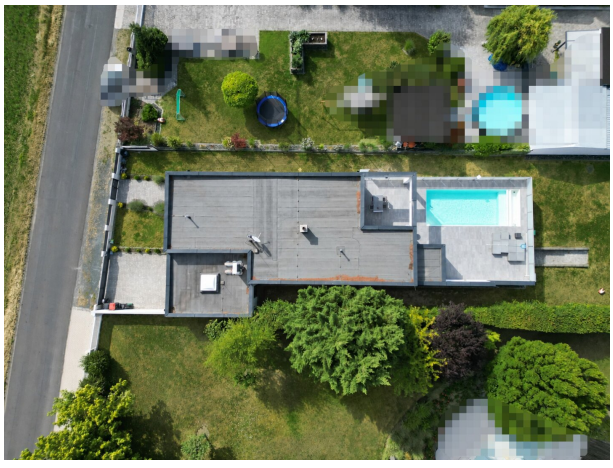








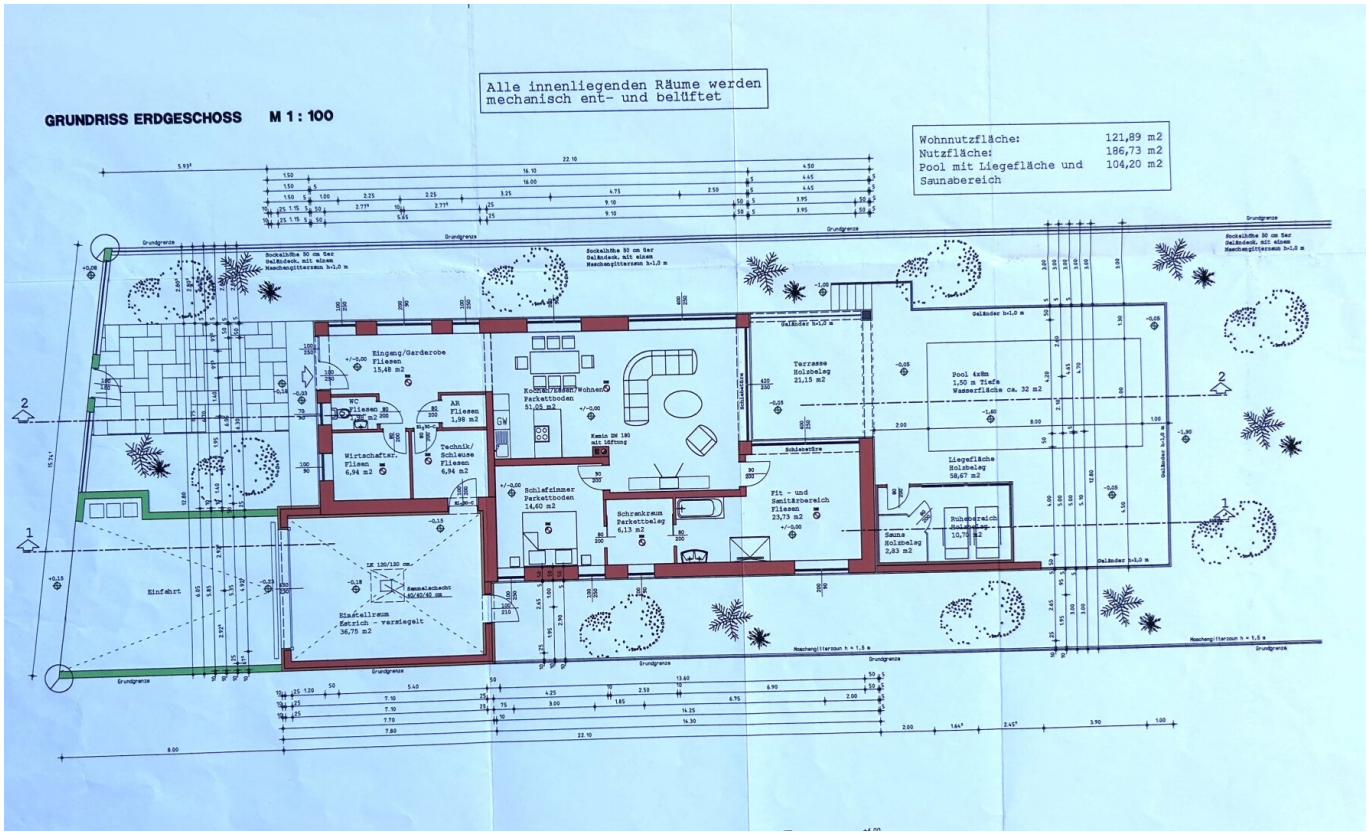


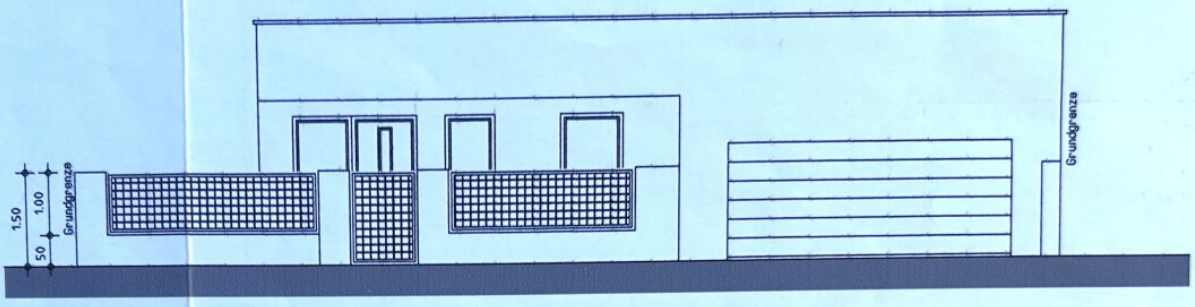


GRUNDRISS ERDGESCHOSS **M 1 : 100**

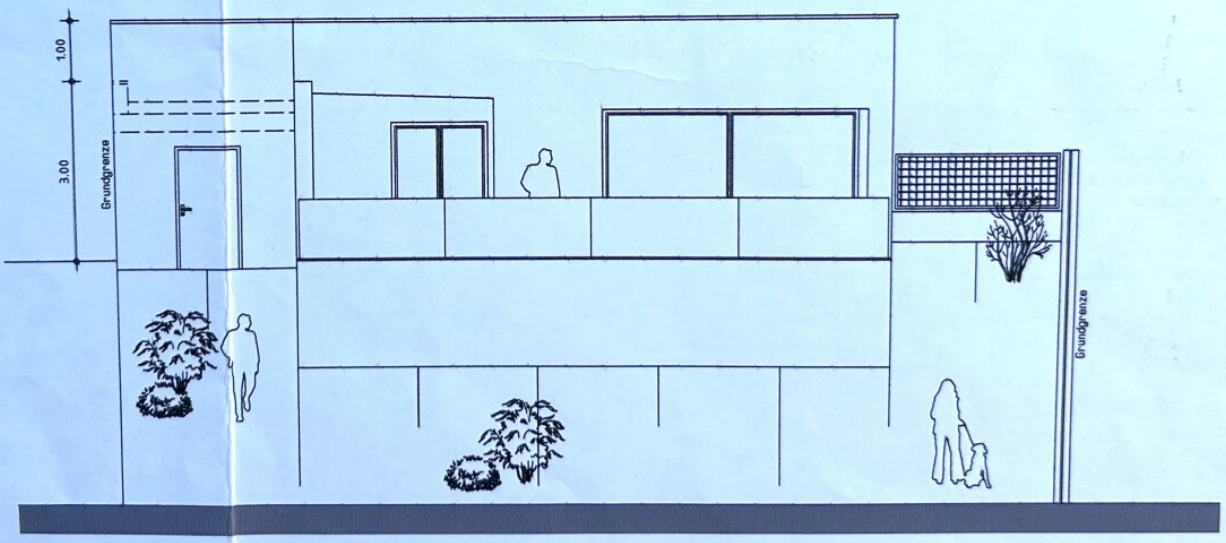
Alle innenliegenden Räume werden mechanisch ent- und belüftet

Wohnnutzfläche:	121,89 m2
Nutzfläche:	186,73 m2
Pool mit Liegefläche und Saunabereich	104,20 m2

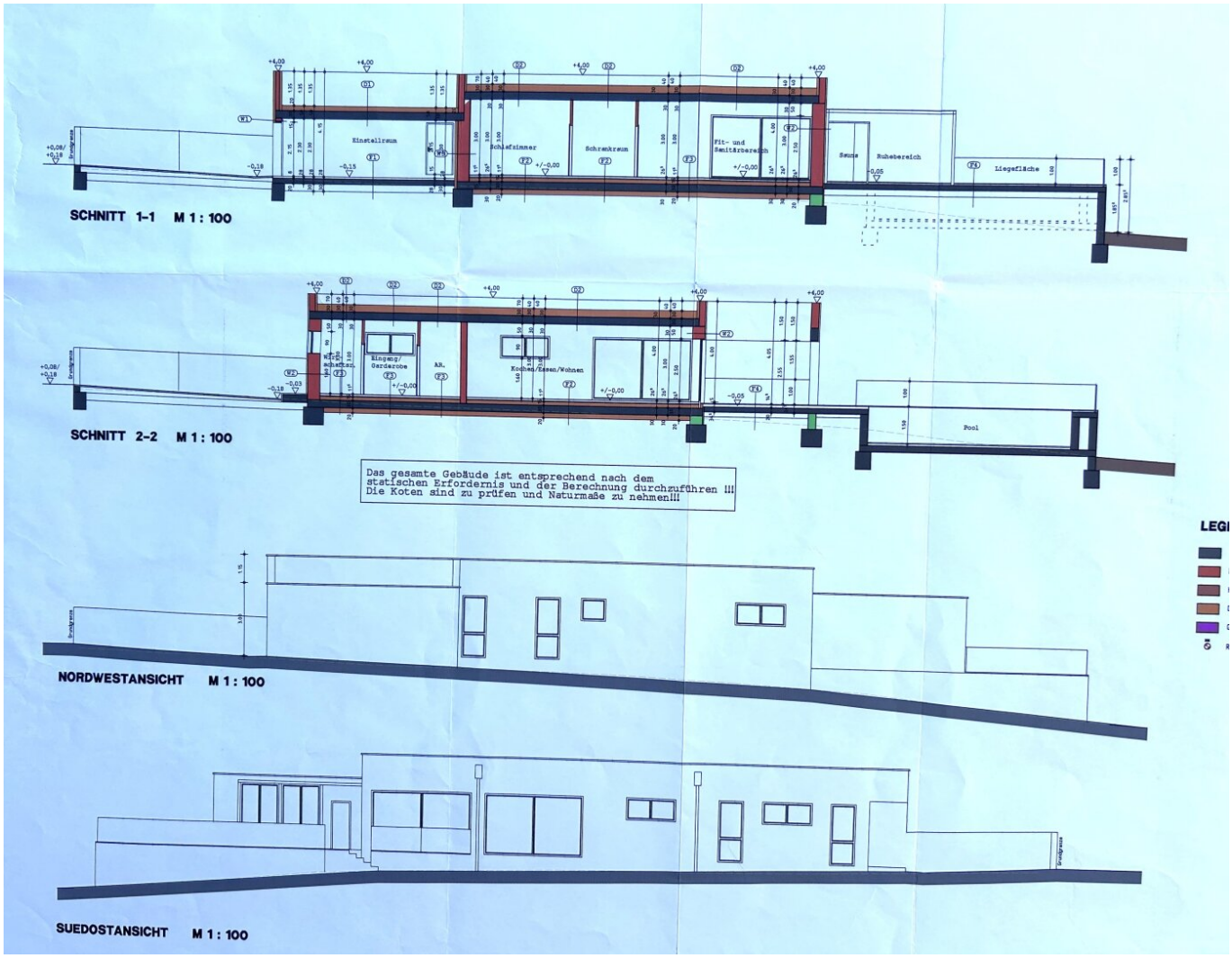




NORDOSTANSICHT M 1 : 100



SUEDWESTANSICHT M 1 : 100


Einstellraum
Schlafzimmer
Schrankraum
Fit- und Sanitärbereich
Sauna
Ruhebereich
Liegefläche
SCHNITT 1-1 M 1 : 100
Eingang/ Garderobe
AR.
Kochen/Essen/Wohnen
Pool
SCHNITT 2-2 M 1 : 100
Das gesamte Gebäude ist entsprechend nach dem
statischen Erfordernis und der Berechnung durchzuführen !!!
Die Koten sind zu prüfen und Naturmaße zu nehmen!!!
NORDWESTANSICHT M 1 : 100
SUEDOSTANSICHT M 1 : 100

AUFBAUTEN:

Fußbodenaufbau F1

8,0	cm	Estrich versiegelt
20,0	cm	Stahlbetonplatte
		PAE - Folie
30,0	cm	Rollierung

Fußbodenaufbau F2

1,5	cm	Parkettboden
6,5	cm	Estrich
3,5	cm	Dämmung/Trägermatten FBH
0,5	cm	PAE - Folie
15,0	cm	Gebundene Schüttung mit Polystyrolschaumstoffpartikel
0,5	cm	Abdichtung
30,0	cm	Stahletonplatte
0,5	cm	PAE - Folie
20,0	cm	Schaumglasschotter

Fußbodenaufbau F3

1,0	cm	Fliesen
		Isolierung
6,5	cm	Estrich
3,5	cm	Dämmung/Trägermatten FBH
0,5	cm	PAE - Folie
15,0	cm	Gebundene Schüttung mit Polystyrolschaumstoffpartikel
0,5	cm	Abdichtung
30,0	cm	Stahletonplatte
0,5	cm	PAE - Folie
20,0	cm	Schaumglasschotter

Fußbodenaufbau F4

3,5	cm	Holzbelag
10,0	cm	Holzunterkonstrution
1,0	cm	Isolierung
20,0	cm	Stahletonplatte
		PAE - Folie
20,0	cm	Rollierung

Wandaufbau W1

10,0	cm	Vollwärmeschutzfassade
25,0	cm	Mauerwerk
1,5	cm	Innenputz

Wandaufbau W2

5,0	cm	Wärmedämmputz
50,0	cm	Mauerwerk (Porotherm 49 W.i Plan)
1,5	cm	Innenputz

Wandaufbau W3

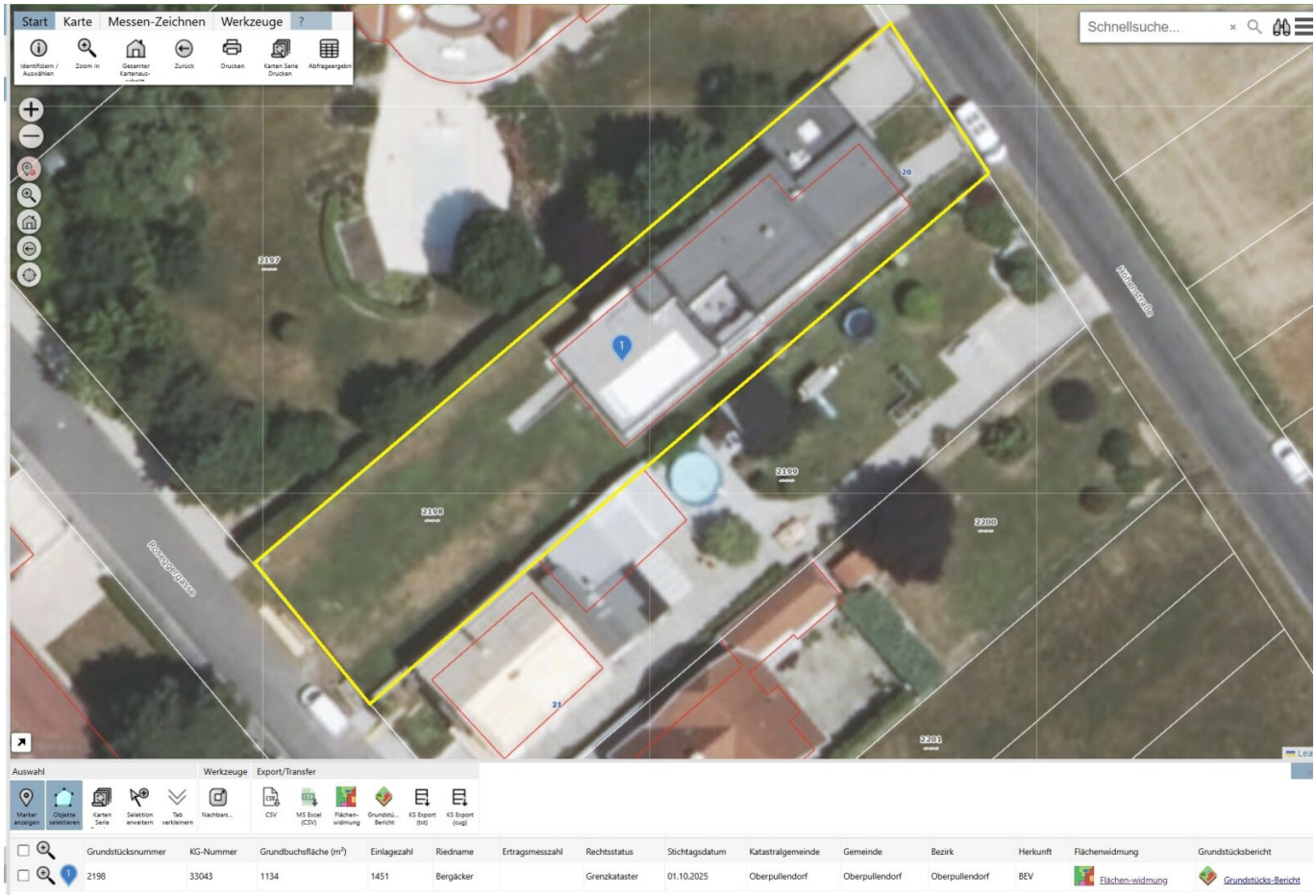
5,0	cm	Steinwolle
50,0	cm	Mauerwerk
1,5	cm	Innenputz

Deckenaufbau D1

0,5	cm	Dachfolie
0,5	cm	Selbstklebebahn
10,0	cm	Gefälledämmung
10,0	cm	Wärmedämmung
0,5	cm	Dampfsperre
30	cm	Stahlbetondecke
0,5	cm	Spachtelung

Deckenaufbau D2

0,5	cm	Dachfolie
0,5	cm	Selbstklebebahn
10,0	cm	Gefälledämmung
20,0	cm	Wärmedämmung
0,5	cm	Dampfsperre
30	cm	Stahlbetondecke
0,5	cm	Spachtelung



Auswahl | Werkzeuge | Export/Transfer

	Grundstücksnummer	KG-Nummer	Grundbuchsfläche (m²)	Einlagezahl	Riedname	Ertragsmesszahl	Rechtsstatus	Stichtagsdatum	Katastralgemeinde	Gemeinde	Bezirk	Herkunft	Flächenwidmung	Grundstücksbericht
	2198	33043	1134	1451	Bergäcker		Grenzkataster	01.10.2025	Oberpullendorf	Oberpullendorf	Oberpullendorf	BEV	Flächen-widmung	Grundstücks-Bericht

Objektbeschreibung

Wohnen auf höchstem Niveau – Architektur, Design und Lebensqualität

in perfekter Harmonie!

Willkommen in einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Hoch über den Dächern der Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf** erwartet Sie dieser außergewöhnliche Design-Bungalow aus dem Jahr **2016**, der moderne Architektur, hochwertige Bauqualität und luxuriöse Ausstattung auf beeindruckende Weise vereint.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier mit Liebe zum Detail geplant und kompromisslos auf Qualität gesetzt wurde. Die beeindruckende Raumhöhe von **3,30 Metern**, raumhohe Sondertüren, lichtdurchflutete Wohnräume und ein offenes Wohnkonzept schaffen ein einzigartiges Wohngefühl voller Eleganz und Großzügigkeit.

Das absolute Highlight ist der unverbaubare **Panoramablick über Oberpullendorf**, den Sie sowohl vom Wohnbereich als auch von der großzügigen Sonnenterrasse und dem traumhaften Salzwasser-Pool genießen können.

Ein Wohntraum mit rund 122 m² Wohnfläche

Die durchdachte Raumaufteilung verbindet exklusives Wohnen mit höchstem Komfort.

Raumaufteilung

- repräsentativer Vorraum mit Garderobe (ca. 15,50 m²)
- separates WC
- Abstellraum
- Wirtschaftsraum

- Technikraum
- großzügiger Koch-, Ess- und Wohnbereich mit ca. **51 m²**
- Schlafzimmer
- begehbarer Schrankraum
- exklusiver Fitness- und Sanitärbereich
- hochwertiger Sauna- und Ruhebereich

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Glasflächen holen die Natur ins Haus und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Wellness wie im Luxusresort

Dieses Haus ist weit mehr als nur ein Wohnhaus – es ist Ihre persönliche Wohlfühloase.

Freuen Sie sich auf:

- hochwertigen Sauna- und Ruhebereich
- Infrarotkabine namhafter Hersteller
- Fitnessbereich
- großzügigen Salzwasser-Pool mit rund **32 m² Wasserfläche (Fotos folgen)**

- Außendusche **(Fotos folgen)**
- ca. **58,67 m²** großer Liegebereich **(Fotos folgen)**
- ca. **21 m²** große Sonnenterrasse

Hier genießen Sie jeden Tag Urlaubsfeeling – ganz privat.

Hochwertige Bauweise trifft modernste Technik

Bereits beim Bau wurde größter Wert auf Energieeffizienz, Langlebigkeit und höchste Wohnqualität gelegt.

Highlights der Ausstattung:

? Ziegelmassivbauweise (50 cm Wienerberger-Ziegel mit Mineralwolledämmung)

? beeindruckende Raumhöhe von ca. 3,30 m

? extra hohe Innentüren (Sonderanfertigungen)

? hochwertige 3-fach verglaste Aluminiumfenster

? Luft-Wasser-Wärmepumpe

? angenehme Wandkühlung für heiße Sommertage

? Alarmanlage

? Vorbereitung für Photovoltaikanlage

? exklusive Einbauküche

? hochwertige Sauna- und Infrarotanlage

? Salzwasser-Pool mit Außendusche

? Garage mit ca. 36,75 m²

? Keller mit ca. 40 m²

Garten – Privatsphäre mit Aussicht

Der rund **600 m² große Garten** wurde als Ruheoase gestaltet.

Ob entspanntes Frühstück auf der Terrasse, ein Sonnenbad am Pool oder gesellige Grillabende mit Freunden – hier genießen Sie absolute Lebensqualität in einer der schönsten Wohnlagen Oberpullendorfs.

Oberpullendorf – Wohnen im Herzen des Mittelburgenlandes

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Bezirkshauptstadt Oberpullendorf.

Von hier aus erreichen Sie den beliebten Hauptplatz bequem zu Fuß. Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und das lebendige Stadtzentrum liegen praktisch vor Ihrer Haustüre.

Die hervorragende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

- Supermärkte
- Apotheken
- Ärztezentrum
- Krankenhaus
- Banken
- Bushaltestellen
- Kindergärten
- Volksschule

- Mittelschule
- Gymnasium
- Handelsakademie
- weitere Bildungseinrichtungen

Nur wenige Minuten entfernt befinden sich außerdem:

- modernes Sportzentrum
- Hallensportzentrum
- Tennisanlagen
- Wellnessbereich
- Freibad
- Sonnenland-Radweg

Über die nahegelegene Burgenland Schnellstraße erreichen Sie:

- Mattersburg in ca. 20 Minuten

- Eisenstadt in ca. 30 Minuten

- Wien in weniger als einer Stunde

Wohnqualität auf höchstem Niveau

Diese Immobilie vereint hochwertige Architektur, exklusive Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage zu einem Gesamtpaket, das nur selten am Immobilienmarkt angeboten wird.

Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt für Paare oder Familien, als repräsentatives Zuhause für anspruchsvolle Genießer oder als wertbeständige Investition – dieser außergewöhnliche Bungalow erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Fazit

Einziehen, wohlfühlen und jeden Tag genießen.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohngefühl persönlich begeistern. Bilder können die Atmosphäre dieses Hauses nur ansatzweise vermitteln – den wahren Charakter erlebt man erst bei einer Besichtigung.

Ich freue mich darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Selbstverständlich stehe ich Ihnen auch **abends sowie an Wochenenden** gerne für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43 (0) 660 3 817 517

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at