

Zeitlose Architektur. Großzügige Räume. Ein Grundstück mit Parkcharakter.



Objektnummer: 5675/577

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7373 Piringsdorf
Baujahr:	1985
Wohnfläche:	204,40 m ²
Nutzfläche:	374,49 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	170,09 m ²
Kaufpreis:	372.800,00 €

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478

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



















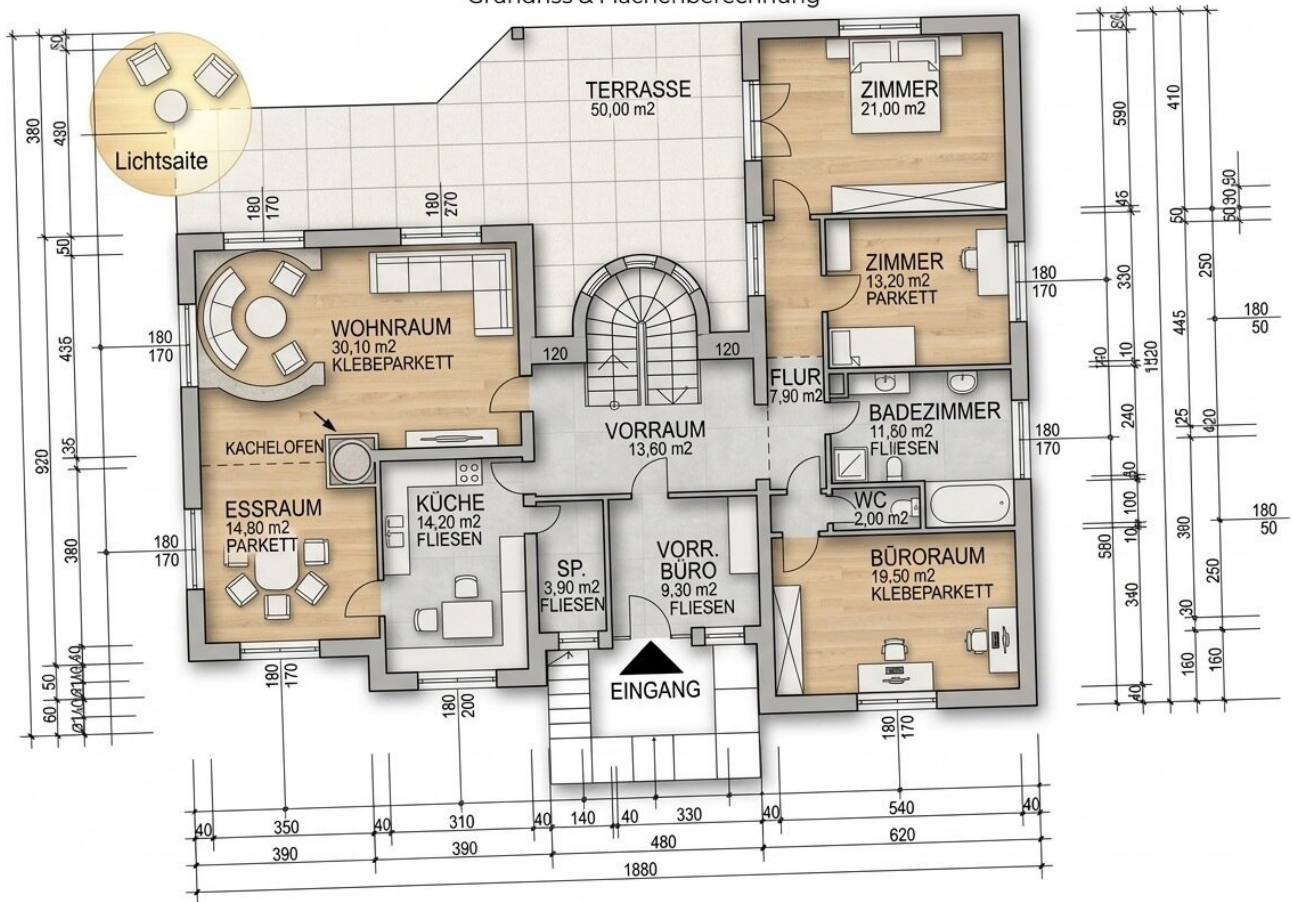




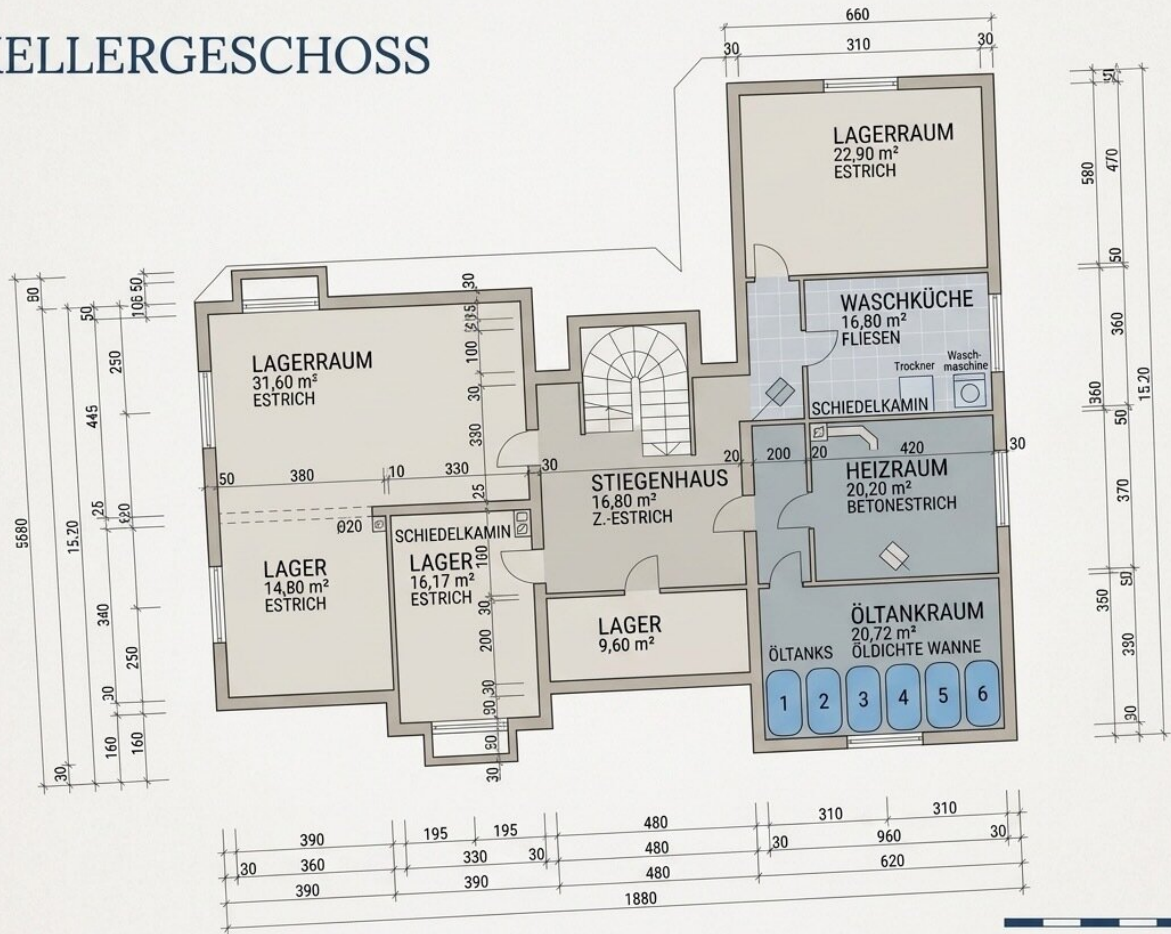


Erdgeschoss

Grundriss & Flächenberechnung



KELLERGECHOSS



Objektbeschreibung

Zeitlose Architektur. Großzügige Räume. Ein Grundstück mit Parkcharakter.

Bereits von außen vermittelt dieses besondere Haus jene Ruhe und Beständigkeit, die ihren gesamten Charakter prägt. Eingebettet in ein weitläufiges Grundstück mit altem Baumbestand, gepflegten Grünflächen und großzügigen Freiflächen präsentiert sich ein Zuhause, das nicht auf kurzlebige Trends setzt, sondern auf Qualität, Großzügigkeit und nachhaltige Wohnkultur.

Mit rund **204 m² Wohnfläche**, einem nahezu vollwertigen Kellergeschoss, einem bereits zum Ausbau vorbereiteten Dachboden sowie einem beeindruckenden Grundstück von rund **2.141 m²** bietet dieses Haus Freiraum in einer Dimension, die heute nur noch selten zu finden ist.

Die klassische Architektur mit ihren markanten Rundbogenfenstern, den weißen Fensterläden, der harmonischen Dachlandschaft und dem repräsentativen Eingangsbereich verleiht der Liegenschaft eine zeitlose Eleganz. Gleichzeitig schaffen hochwertige Materialien, großzügige Raumproportionen und die solide Massivbauweise jene Substanz, die auch nach Jahrzehnten nichts von ihrer Wertigkeit verloren hat.

Ein Haus, das mit seiner Großzügigkeit überzeugt

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Eingangshalle, die den Charakter des gesamten Hauses widerspiegelt. Klare Sichtachsen, eine offene Treppenanlage und helle Natursteinböden schaffen einen repräsentativen ersten Eindruck und vermitteln sofort das Gefühl, dass dieses Haus für Menschen geplant wurde, die Wert auf Raum und Wohnqualität legen.

Von hier aus erschließt sich das Wohnkonzept auf natürliche Weise. Die einzelnen Bereiche sind klar gegliedert und dennoch harmonisch miteinander verbunden. Jeder Raum besitzt seine eigene Funktion, ohne den offenen Charakter des Hauses zu verlieren.

Das Herzstück – Wohnen mit Blick ins Grüne

Wenige Schritte weiter öffnet sich der großzügige Wohnbereich – zweifellos das Herzstück der Liegenschaft.

Auf rund **44 m²** entsteht ein Wohnraum, der durch seine beeindruckenden Rundbogenfenster, den hochwertigen Parkettboden und den zentral platzierten Schwedenofen eine besondere Atmosphäre entwickelt. Tageslicht fällt von mehreren Seiten in den Raum und verbindet den Innenbereich auf angenehme Weise mit dem weitläufigen Garten.

Der Schwedenofen bildet dabei den natürlichen Mittelpunkt des Wohnzimmers und sorgt besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Wohnatmosphäre.

Über die großzügigen Terrassentüren erweitert sich der Wohnraum nahezu fließend nach außen. Gerade während der warmen Jahreszeit entsteht hier ein Wohngefühl, bei dem Innen- und Außenbereich selbstverständlich ineinander übergehen.

Kochen, Essen und Zusammenkommen

Direkt angrenzend befindet sich die großzügige Wohnküche mit separater Speis. Sie bietet viel Platz für den Familienalltag und gemeinsame Kochabende und überzeugt vor allem durch ihre angenehme Größe sowie den direkten Bezug zum Wohnbereich.

Die vorhandene Ausstattung bildet eine solide Grundlage und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit, den Küchenbereich künftig nach den eigenen Vorstellungen zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Ein Wintergarten für jede Jahreszeit

Eine besondere Qualität der Liegenschaft bildet der großzügige Wintergarten.

Durch seine weitläufigen Glasflächen entsteht ein heller Übergang zwischen Wohnhaus und Garten, der zu jeder Jahreszeit eine eigene Atmosphäre entwickelt. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Lesestunden oder gesellige Abende mit Blick ins Grüne – dieser Bereich erweitert den Wohnraum auf besonders angenehme Weise.

Ein Garten, der seinem Namen gerecht wird

Das rund **2.141 m² große Grundstück** vermittelt beinahe den Eindruck einer privaten Parkanlage.

Alter Baumbestand, weitläufige Rasenflächen und gewachsene Bepflanzung schaffen ein Maß an Privatsphäre und Ruhe, das heute nur noch selten geworden ist. Gleichzeitig bleibt genügend Platz für Kinder, Freizeit, Gartenprojekte oder einfach für das gute Gefühl, nicht unmittelbar am Nachbargrundstück zu wohnen.

Gerade diese Großzügigkeit verleiht der gesamten Liegenschaft ihren besonderen Charakter.

Privater Rückzugsbereich

Der nach Westen ausgerichtete Flügel ist klar als privater Wohnbereich konzipiert.

Großzügige Schlafzimmer, helle Räume und ein außergewöhnlich geräumiges Badezimmer

schaffen ideale Voraussetzungen für das Familienleben. Das Badezimmer überzeugt bereits heute durch seine Größe und bietet gleichzeitig hervorragendes Potenzial für eine moderne Neugestaltung nach individuellen Vorstellungen.

Mehr Möglichkeiten als man auf den ersten Blick vermutet

Eine weitere Besonderheit dieser Liegenschaft ist das enorme Flächenangebot außerhalb der eigentlichen Wohnfläche.

Das nahezu vollwertige **Kellergeschoss mit rund 170 m² Nutzfläche** eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Hobby- und Fitnessbereich über Werkstatt bis hin zu großzügigen Lagerflächen.

Zusätzlich steht ein bereits zum Ausbau vorbereiteter **Dachboden mit rund 170 m²** zur Verfügung. Ob zusätzliche Wohnräume, Atelier, Homeoffice oder individuelle Freizeitbereiche – die vorhandenen Flächen eröffnen langfristig außergewöhnliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Gepflegte Substanz mit Raum für individuelle Modernisierung

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Erhaltungszustand und wurde über die Jahre laufend instand gehalten. Die großzügige Architektur, hochwertige Materialien sowie die solide Bauweise bilden eine ausgezeichnete Grundlage für zukünftige Eigentümer. Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die Liegenschaft zeitgemäß weiterentwickeln und an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen.

Wie bei vielen Häusern dieser Bauperiode bieten einzelne Ausstattungsbereiche die Möglichkeit, sie Schritt für Schritt an den eigenen Wohnstil und aktuelle Wohnansprüche anzupassen. Gerade diese Kombination aus sofortiger Nutzbarkeit, hochwertiger Bausubstanz und individuellem Entwicklungspotenzial macht die Liegenschaft besonders attraktiv.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. **2.141 m²**
- Gartenfläche: ca. **1.885 m²**
- Wohnfläche: ca. **204,40 m²**
- Kellerfläche: ca. **170,09 m²**

- Gesamtnutzfläche: ca. **374,49 m²**
- Rohdachboden: ca. **170 m²** (bereits zum Ausbau vorbereitet)
- Terrasse: ca. **20 m²**
- Carport für **2 Fahrzeuge**
- Baujahr: **1985**, vom regionalen Baumeister errichtet
- Bauweise: **Massivbauweise (Ziegel)**
- Heizung: **Öl-Zentralheizung** ergänzt durch **Schwedenofen**
- Bodenbeläge: **Parkett & Fliesen**
- **4 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- **2 WCs**

Raumaufteilung

Erdgeschoss | ca. 204,40 m² Wohnfläche

- Vorraum – **9,30 m²**
- Speis – **3,90 m²**

- Küche – **14,20 m²**
- Vorraum / Diele – **13,60 m²**
- Zimmer 1 – **21,50 m²**
- Badezimmer – **11,50 m²**
- Flur – **7,90 m²**
- Zimmer 2 – **13,20 m²**
- Zimmer 3 – **21,00 m²**
- Wintergarten – **30,00 m²**
- Wohnzimmer – **44,10 m²**
- Terrasse – **ca. 20,00 m²**

Kellergeschoss | ca. 170,09 m² Nutzfläche

- Stiegenhaus – **16,80 m²**
- Lager – **9,60 m²**
- Lager – **22,90 m²**
- Waschküche – **16,80 m²**

- Heizraum – **20,70 m²**
- Öltankraum – **20,72 m²**
- Lager – **31,60 m²**
- Lager – **14,80 m²**
- Lager – **16,17 m²**

Dachgeschoss

- Bereits zum Ausbau vorbereitet
- **Ca. 170 m² zusätzliche Ausbaureserve**
- Ideal für weitere Wohnräume, Atelier, Homeoffice oder Hobbybereich

Lage

Piringsdorf zählt zu den besonders lebenswerten Gemeinden des Mittelburgenlands und verbindet die Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit einer funktionierenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen. Das weitläufige Grundstück mit seinem gewachsenen Baumbestand schafft ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und vermittelt ein Wohngefühl, das heute nur noch selten zu finden ist.

Im Ort selbst stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Ein **Supermarkt**, eine **Bäckerei**, eine **Volksschule**, Bank, Bushaltestelle sowie weitere Nahversorger befinden sich in kurzer Distanz und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit. Familien profitieren von der ruhigen Umgebung, den kurzen Wegen sowie der naturnahen Lage mit zahlreichen Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren

Umgebung.

Erreichbarkeit

Trotz der ruhigen Wohnlage überzeugt Piringsdorf durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit und die Nähe zu den wichtigsten Zentren des Mittelburgenlands.

- **Oberpullendorf:** ca. **8 Fahrminuten**
- **Oberwart:** ca. **25 Fahrminuten**
- **Eisenstadt:** ca. **35 Fahrminuten**
- **Wiener Neustadt:** ca. **45 Fahrminuten**
- **Wien Stadtgrenze (Wienerberg):** ca. **55 Fahrminuten**

Die **S31** ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung Richtung Eisenstadt und Wien. Eine **Bushaltestelle** befindet sich nur rund **300 Meter** von der Liegenschaft entfernt.

Besonderheiten auf einen Blick

- Parkähnliches Grundstück mit ca. **2.141 m²**
- Rund **1.885 m² Gartenfläche**
- Zeitlose Architektur mit charakteristischen Rundbogenfenstern
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Großzügiger Wohnbereich mit ca. **44 m²**

- Schwedenofen als Mittelpunkt des Wohnzimmers
- Sonniger Wintergarten mit direkter Verbindung zum Garten
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Helle, großzügige Raumaufteilung
- Massive Ziegelbauweise eines regionalen Bauunternehmens
- Nahezu vollwertiges Kellergeschoss mit ca. **170 m² Nutzfläche**
- Bereits zum Ausbau vorbereiteter Dachboden mit ca. **170 m²**
- Doppelcarport
- Ruhige Wohnlage mit hoher Privatsphäre
- Solide Bausubstanz vom regionalen Baumeister mit Potenzial für individuelle Modernisierung
- Ein Haus mit außergewöhnlich großzügigen Freiflächen und langfristigem Entwicklungspotenzial

Manche Häuser überzeugen erst bei der Besichtigung. Dieses vermittelt bereits beim Ankommen ein Gefühl von Ruhe, Großzügigkeit und Beständigkeit – Qualitäten, die heute nur noch selten geworden sind.

Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich – am besten dort, wo ihr Charakter am stärksten spürbar wird: auf der Terrasse mit Blick über das parkähnliche Grundstück und die gewachsene Gartenlandschaft.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.500m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <9.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap