Steinriegl / Vielseitiger Doppelhaus-Bungalow mit unverbaubarem Panoramablick auf den Wienerwald



Objektnummer: 1633/463

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Kirchbach
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	E 200,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	228,97 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amar Nalic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a
3430 Tulln an der Donau



























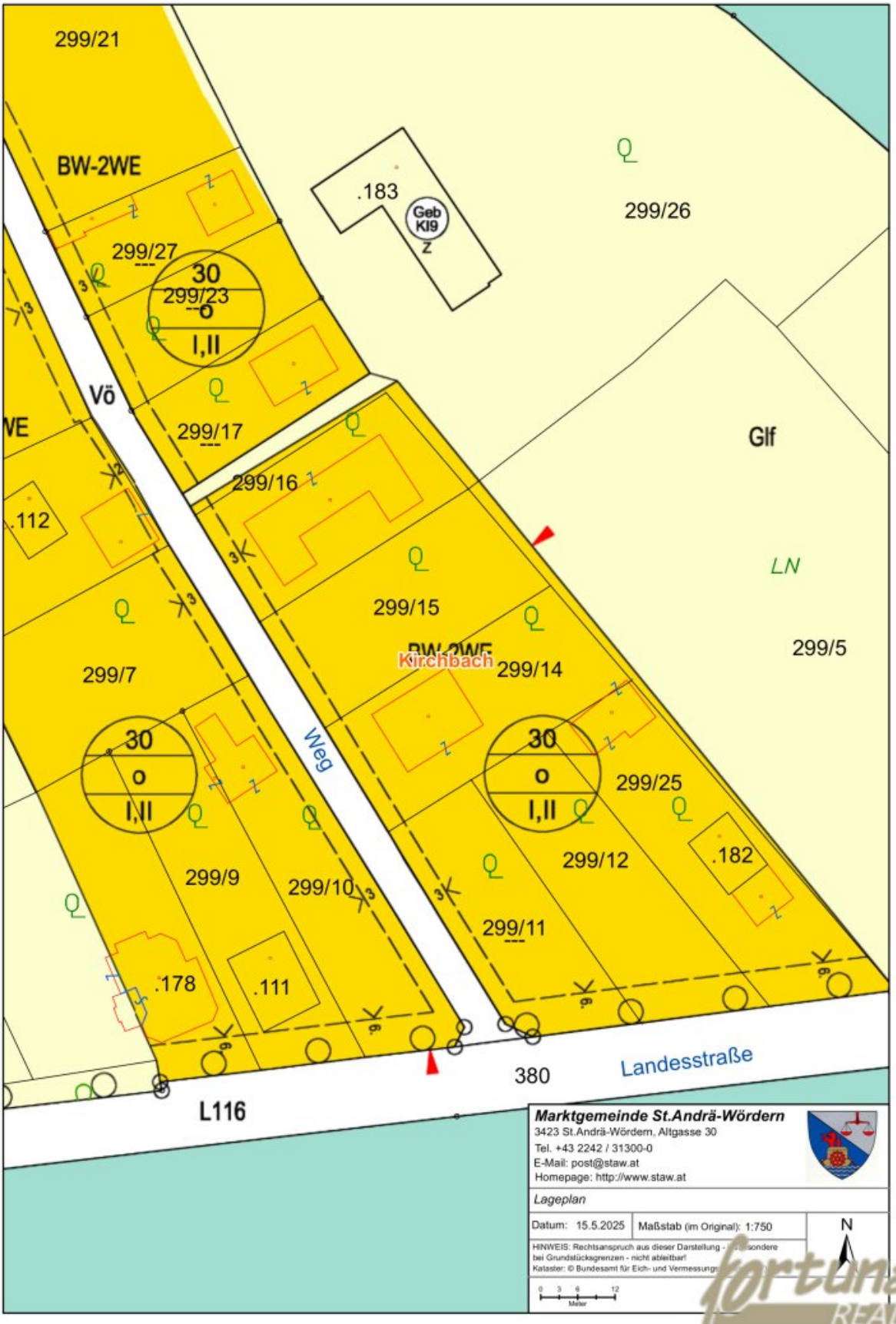




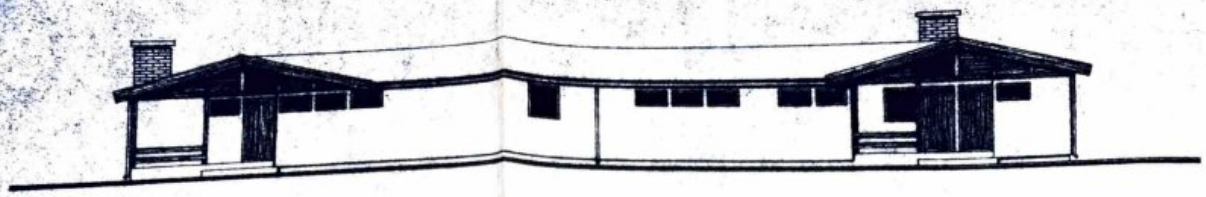




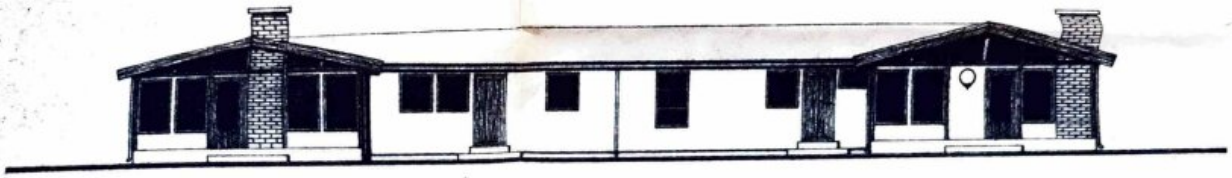



299/21
BW-2WE
.183
Geb
Kl9
Z
299/26
299/27
30
299/23
o
I,II
Vö
299/17
Glf
299/16
.112
LN
299/15
299/5
299/7
Kirchbach
299/14
30
o
I,II
299/25
Weg
299/12
.182
299/9
299/10
299/11
.178
.111
380
Landesstraße
L116
Marktgemeinde St.Andrä-Wördern
3423 St.Andrä-Wördern, Altgasse 30
Tel. +43 2242 / 31300-0
E-Mail: post@staw.at
Homepage: http://www.staw.at
Lageplan
Datum: 15.5.2025
Maßstab (im Original): 1:750
N
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung - insbesondere
bei Grundstücksgrenzen - nicht ableitbar!
Kataster: © Bundesamt für Eich- und Vermessungs
0 3 6 12
Meter

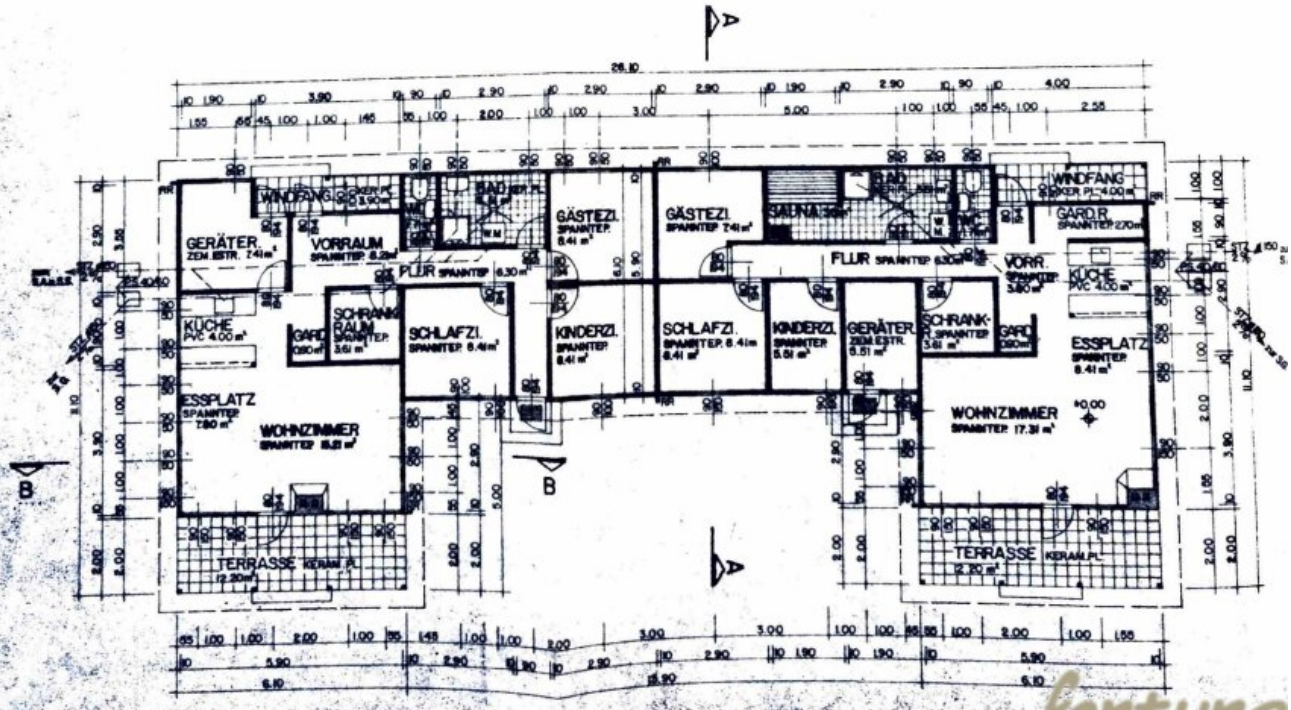




NORDWESTANSICHT

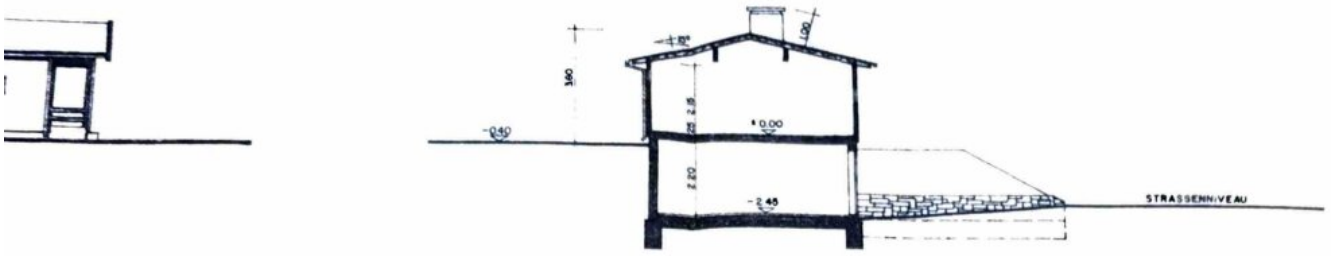


SÜDOSTANSICHT

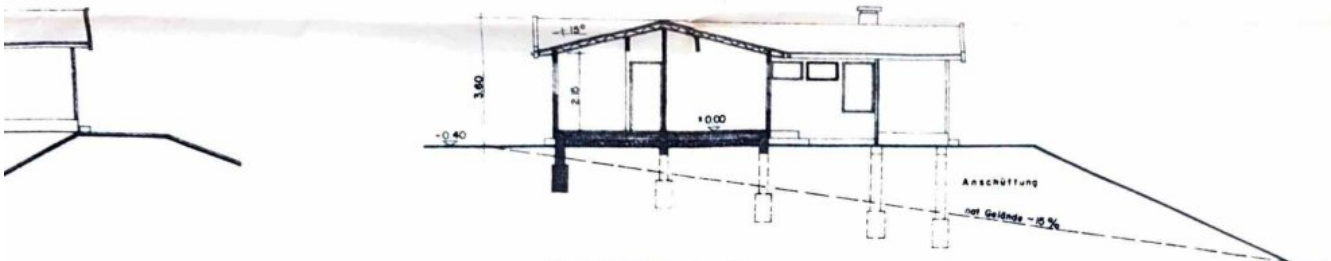


ERDGESCHOSSGRUNDRISS

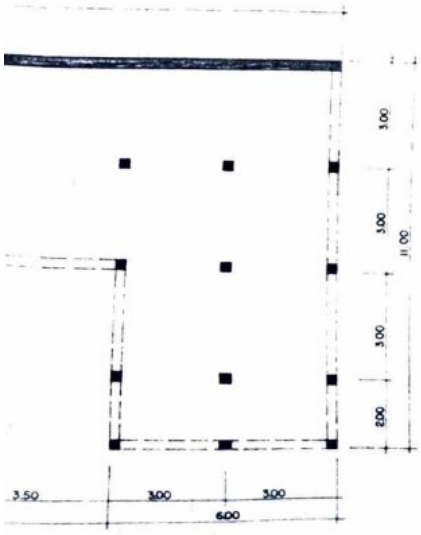
fortuna REAL

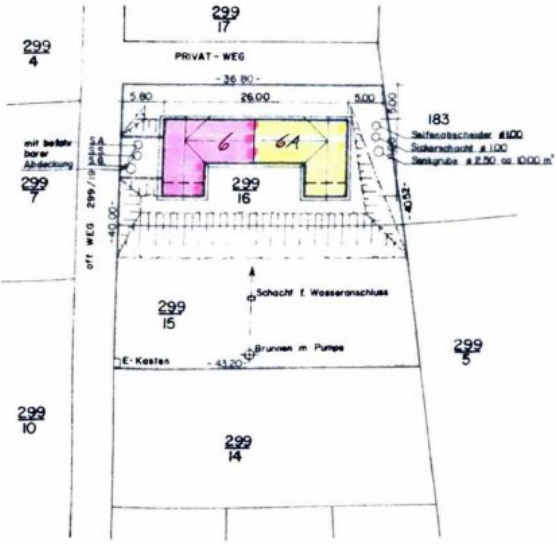


SCHNITT B-B



SCHNITT A-A





LAGEPLAN M 1:500

fortuna REAL

Objektbeschreibung

In traumhafter Ruhelage am Steinriegl bei Kirchbach gelangt dieser großzügige Doppelhaus-Bungalow in skandinavischer Fertigteilbauweise zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre außergewöhnliche Lage, den unverbaubaren Panoramablick über den Wienerwald sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auf einem großzügigen ca. 1.611 m² großen Grundstück befinden sich zwei getrennte Wohneinheiten mit jeweils rund ca.100m² Wohnfläche. Jede Einheit verfügt über drei Schlafzimmer, einen hellen Wohn- und Essbereich, ein Badezimmer sowie ein separates WC und eignet sich somit ideal für zwei Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Beide Wohneinheiten sind teilunterkellert und bieten reichlich Stauraum sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, wie Hobbyräume, Werkstatt oder Lagerräume.

Die Beheizung erfolgt mittels Kaminofen sowie Elektrospeicherheizung.

Ein besonderes Highlight ist das enorme Potenzial der Liegenschaft: Die beiden Haushälften können zu einem großzügigen Einfamilienhaus verbunden werden. Ebenso bietet das Grundstück (mit den 2 Parzellen 838m² und 773m²) mit einer Bebauungsdichte von 30 % in offener Bauweise interessante Möglichkeiten für eine Neubebauung (vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung).

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, traumhafter Aussicht und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, Investoren und Bauträger gleichermaßen.

Highlights:

- 2 Doppelhaus-Bungalow in skandinavischer Fertigteilbauweise

- Ca. 200 m² Gesamtwohnfläche (2 × ca. 100 m²)

- Grundstücksfläche: 1.611 m²

- Zwei getrennte Wohneinheiten

- Je Einheit 3 Schlafzimmer

- Großzügige Wohn- und Essbereiche

- Beide Haushälften teilunterkellert

- Unverbaubarer Panoramablick über den Wienerwald

- Beheizung mittels Kaminofen und Elektrospeicherheizung

- 30 % Bebauungsdichte, offene Bauweise Bauklasse I,II

- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Mehrgenerationenhaus bis zum Neubauprojekt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <6.500m
U-Bahn <9.500m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap