Großzügiges Einfamilien- oder Zweifamilienhaus, das Raum, Ruhe und Wohnqualität vereint.



Haus

Objektnummer: 1970/40

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Schöngrabern
Baujahr:	2002
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	307,35 m²
Nutzfläche:	102,01 m²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	110,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 123,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	370.000,00 €

Provisionsangabe:

13.320,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

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



























































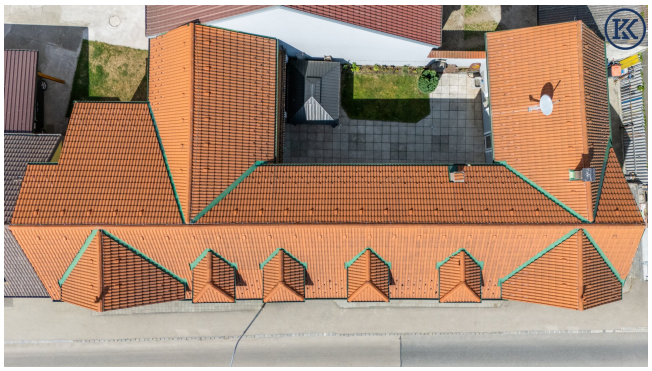





pellettop









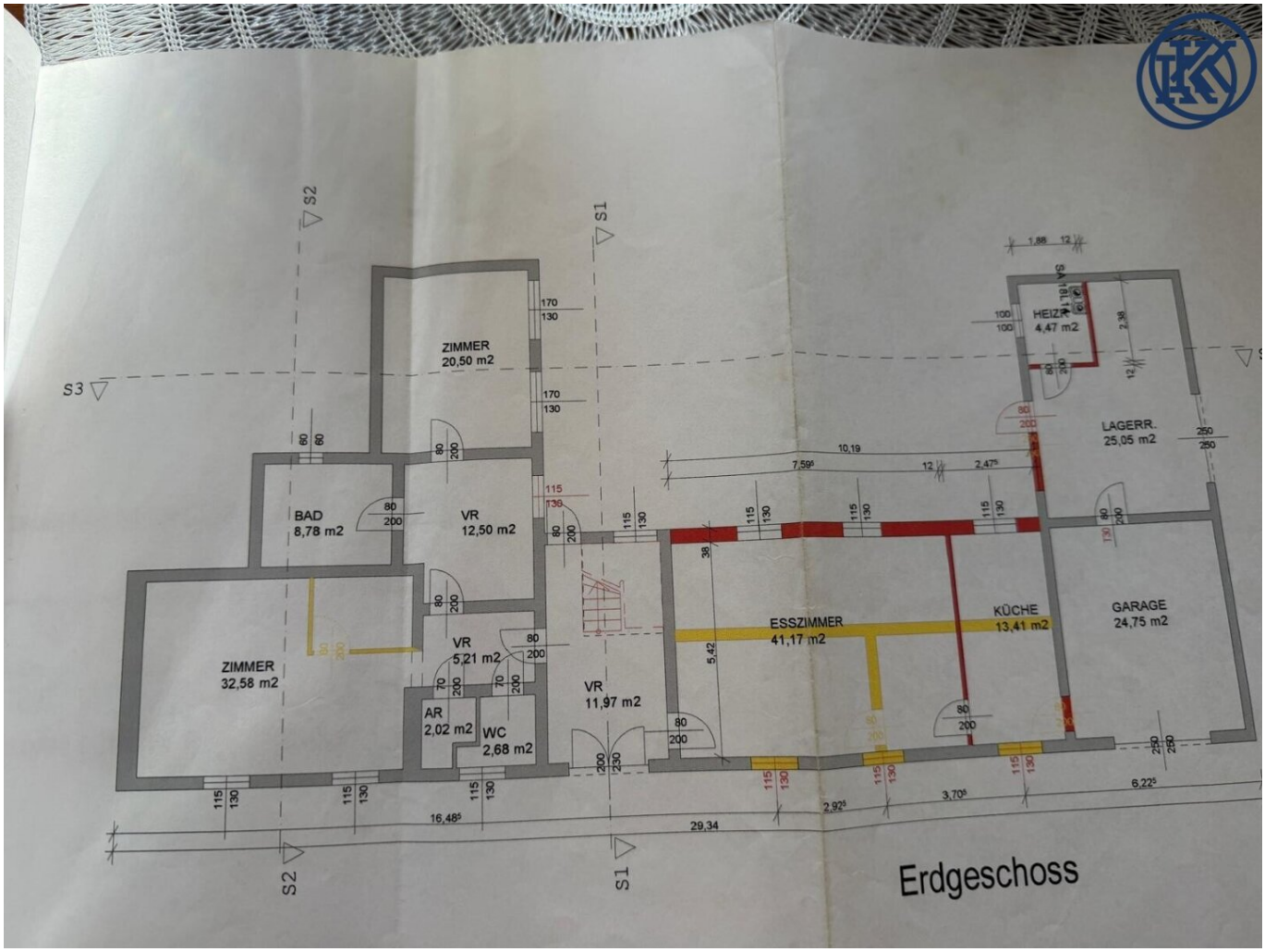


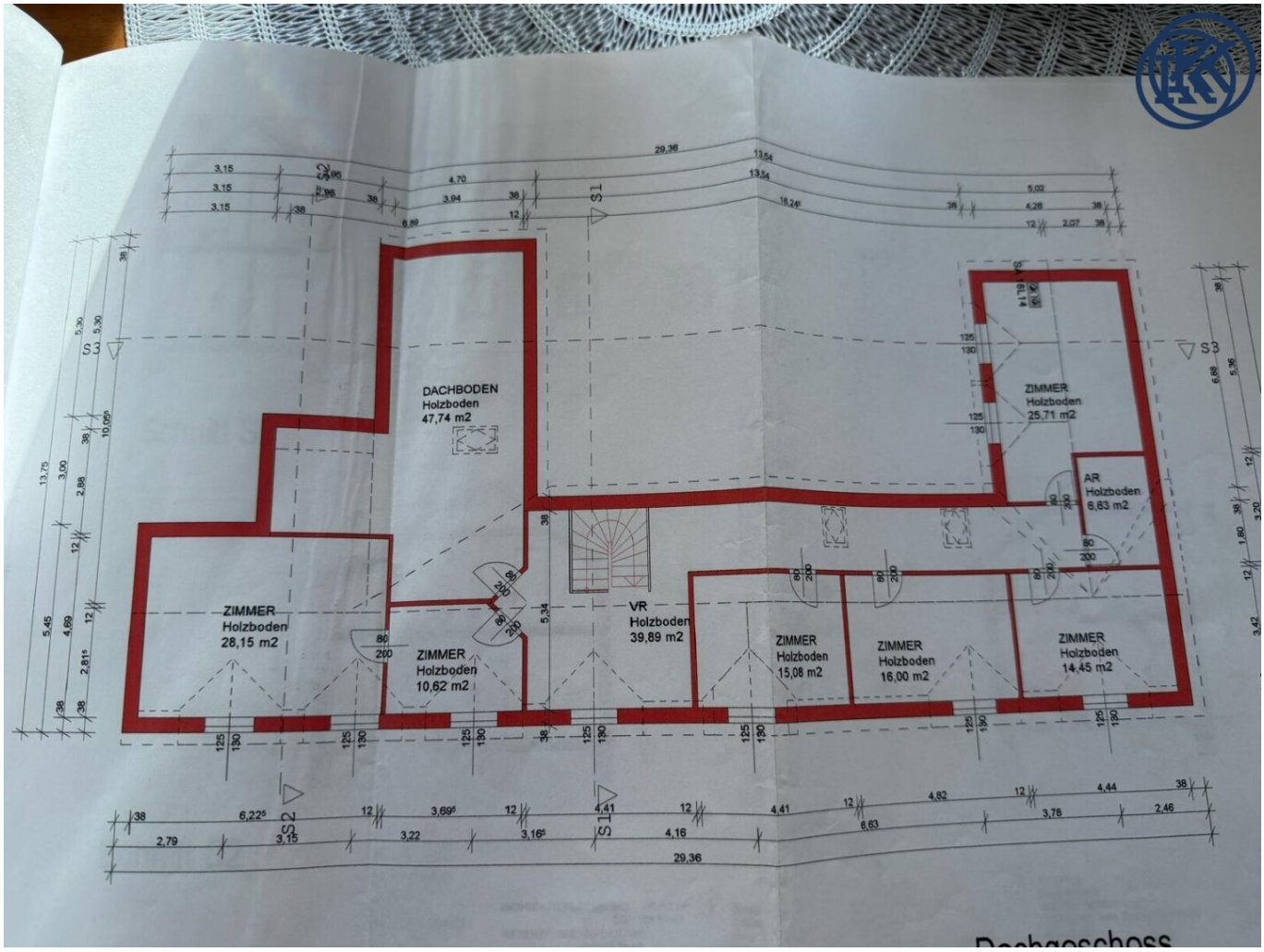






Energiekennzahlen	HWB kWh/(m² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		
B		
C		
D	123,50	
E		2,52
F		
G		


S2
S1
S3
ZIMMER
20,50 m2
BAD
8,78 m2
VR
12,50 m2
ZIMMER
32,58 m2
VR
5,21 m2
AR
2,02 m2
WC
2,68 m2
VR
11,97 m2
ESSZIMMER
41,17 m2
KÜCHE
13,41 m2
GARAGE
24,75 m2
HEIZ
4,47 m2
LAGERR.
25,05 m2
16,48⁵
29,34
2,92⁵
3,70⁵
6,22⁵
Erdgeschoss

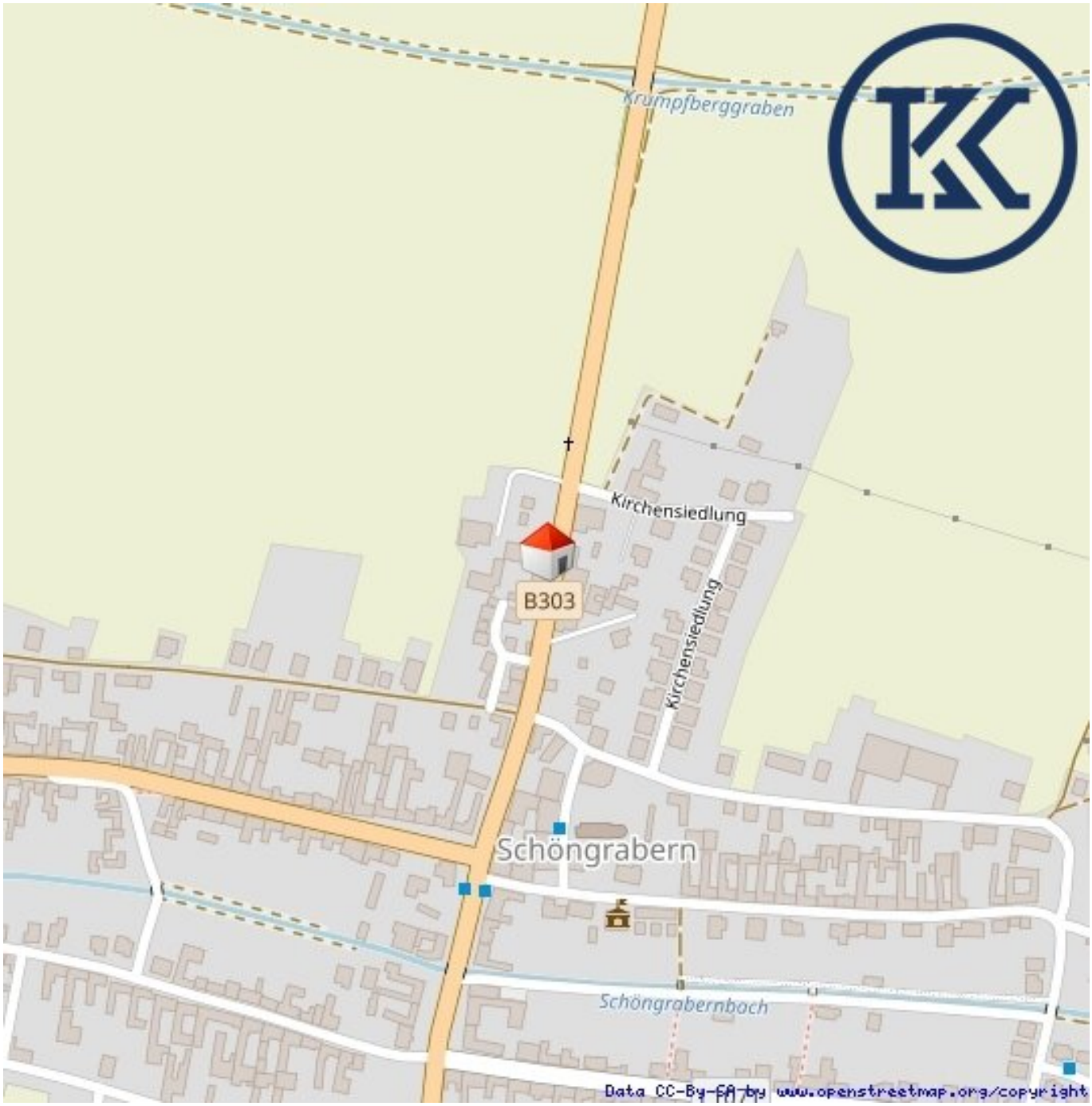

DACHBODEN
Holzboden
47,74 m2
ZIMMER
Holzboden
25,71 m2
AR
Holzboden
6,83 m2
ZIMMER
Holzboden
28,15 m2
ZIMMER
Holzboden
10,62 m2
VR
Holzboden
39,89 m2
ZIMMER
Holzboden
15,08 m2
ZIMMER
Holzboden
16,00 m2
ZIMMER
Holzboden
14,45 m2
Dachgeschoss

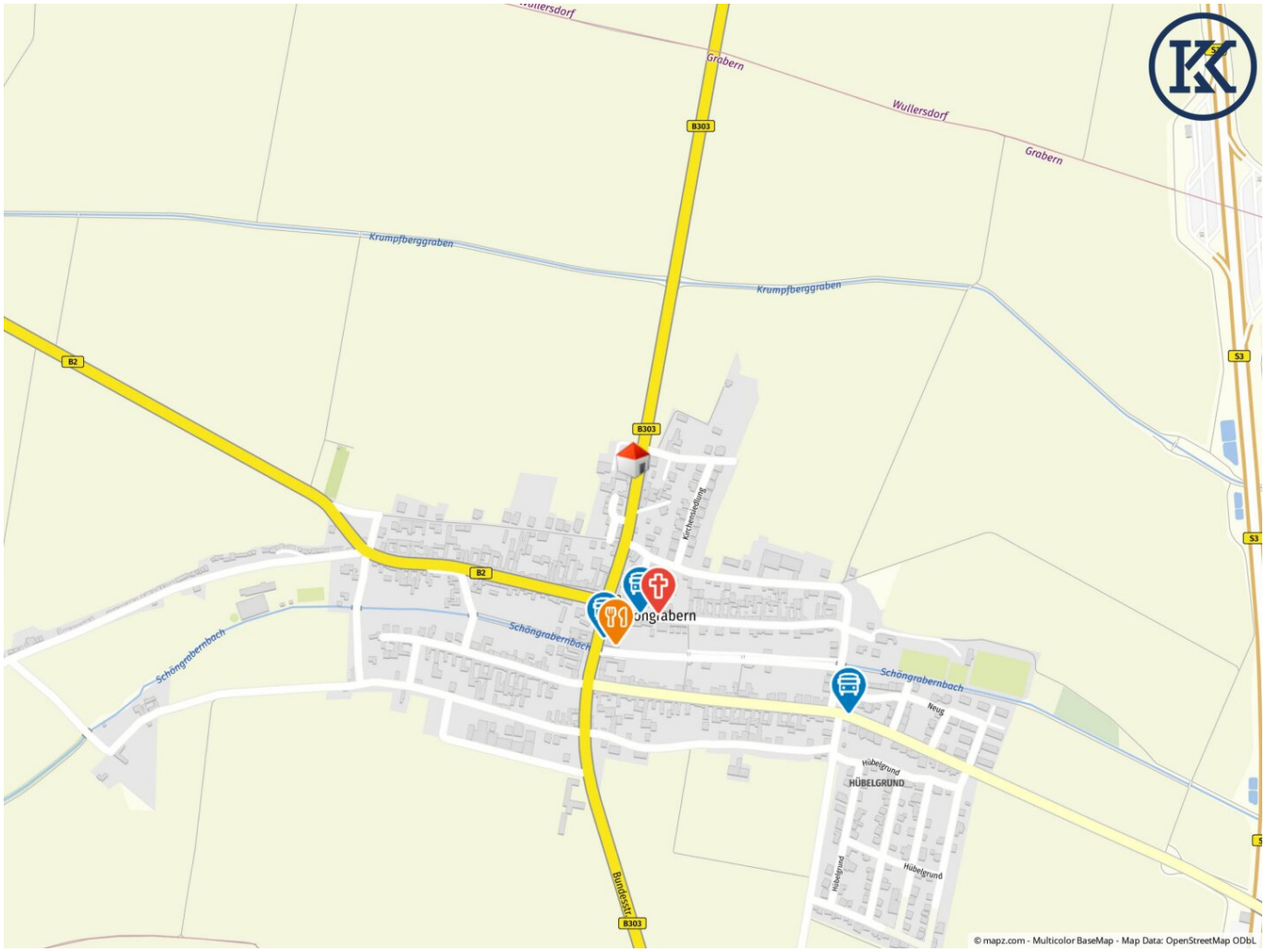


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich


Krumpfberggraben
Kirchensiedlung
B303
Kirchensiedlung
Schöngrabern
Schöngrabernbach
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Grabern
Wullersdorf
Grabern
Krumpfberggraben
Krumpfberggraben
B303
B2
B303
B2
S3
S3
Kirchensiedlung
Schöngrabernbach
Schöngrabernbach
Schöngrabernbach
Neug
Hübelgrund
HÜBELGRUND
Hübelgrund
Hübelgrund
Bundesstr.
B303
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Startpreis: 370.000 €

Der Kaufpreis bei einem Sofortkauf, ohne auf ein weiteres Angebot zu warten, beträgt 400.000 €.

Open House: Samstag, den 29.08.2026, ab 11:00 Uhr.

Bitte um telefonische Anmeldung.

Wenn Sie auf der Suche nach einem großzügigen Einfamilien- oder Zweifamilienhaus sind, das Raum, Ruhe und Wohnqualität vereint, dann wird Sie dieses Objekt überzeugen.

Die Liegenschaft befindet sich in Schöngrabern im Bezirk Hollabrunn, Niederösterreich, und liegt nur rund 40 km vom 21. Wiener Gemeindebezirk entfernt. Damit verbindet sie die Ruhe des ländlichen Wohnens im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Stadt Wien.

Das Haus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1900 und wurde im Jahr 2002 umfassend entkernt und generalsaniert. Dabei wurde das gesamte Gebäude aufwendig erneuert – Fassade, Fenster sowie das Dach wurden vollständig neu ausgeführt. Im Innenbereich wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien gelegt. Edle Fliesen, Parkettböden sowie Marmor verleihen dem Haus ein stilvolles und zeitloses Wohnambiente.

Raumaufteilung

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges und einladendes Vorzimmer, das sofort ein Gefühl von Offenheit und Wohnkomfort vermittelt. Auf der linken Seite befinden sich ein WC, ein Abstellraum sowie ein großzügiges Wohnzimmer, gefolgt von einem Badezimmer mit Dusche und einem zusätzlichen Gästezimmer.

Auf der rechten Seite eröffnet sich ein weiteres, weitläufiges Wohnzimmer mit angrenzender großer Küche – ein idealer Mittelpunkt für das Familienleben und gesellige Stunden.

Über die stilvoll gestaltete, galerieartige Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das durch seine Offenheit und Großzügigkeit beeindruckt. Hier erwarten Sie zwei große Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Ausgang auf den Balkon. Zusätzlich stehen ein Kinderzimmer, drei weitere flexibel nutzbare Zimmer sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Am Ende dieser Ebene befindet sich ein großzügiges Elternschlafzimmer, das viel Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie verfügt insgesamt über ca. 10 Zimmer und bietet somit ausreichend Platz für große Familien oder auch die Nutzung als Zweifamilienhaus. Zwei Küchen, zwei Badezimmer sowie zwei separate Toiletten unterstreichen die hohe Funktionalität des Hauses.

Ein besonderes Highlight ist der langgezogene Gang, der dem Haus eine außergewöhnliche Weitläufigkeit verleiht. Er vermittelt ein offenes, luftiges Raumgefühl und sorgt dafür, dass zu keinem Zeitpunkt ein Gefühl von Enge entsteht. Insgesamt präsentiert sich das Haus hell, großzügig und sehr angenehm bewohnbar.

Hinweis: Der derzeitige Einreichplan entspricht in einigen Punkten nicht dem aktuellen Ist-Zustand der Immobilie. Im Obergeschoss befinden sich derzeit ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer anstelle des ursprünglich im Plan vorgesehenen Dachbodens. Zudem weichen einzelne Türpositionen zu den Schlafzimmern im Obergeschoss vom bestehenden Plan ab. Der aktuelle Ist-Zustand entspricht den im Zuge der 360°-Aufnahmen erstellten Unterlagen. Ein neuer Einreichplan wird in Kürze eingereicht.

Beheizt wird die Immobilie über eine neuwertige Pelletsheizung, die vor rund einem halben Jahr installiert wurde. Zusätzlich steht eine große Garage zur Verfügung.

Die Immobilie wird grundsätzlich so übergeben, wie sie liegt und steht. Eine Übernahme von Inventar ist nach Absprache möglich.

Das Haus ist ab sofort bezugsbereit.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Krankenhaus <5.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <5.000m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap