

Bungalow-Traum im Rohbau – Gestalten Sie Ihr Zuhause nach eigenen Wünschen



Außenbereich

Objektnummer: 1970/320

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Groißenbrunn
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	89,00 m ²
Nutzfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2

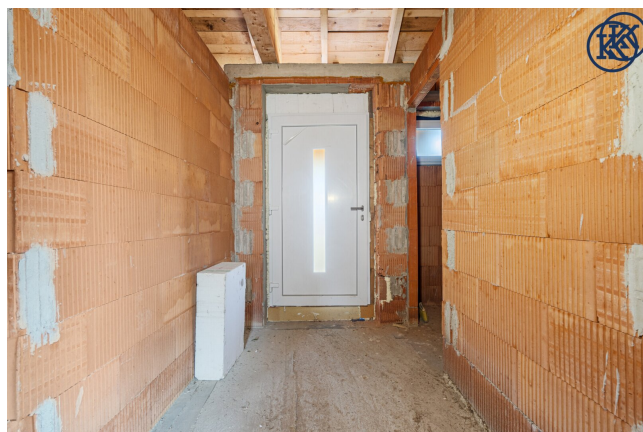
Ihr Ansprechpartner

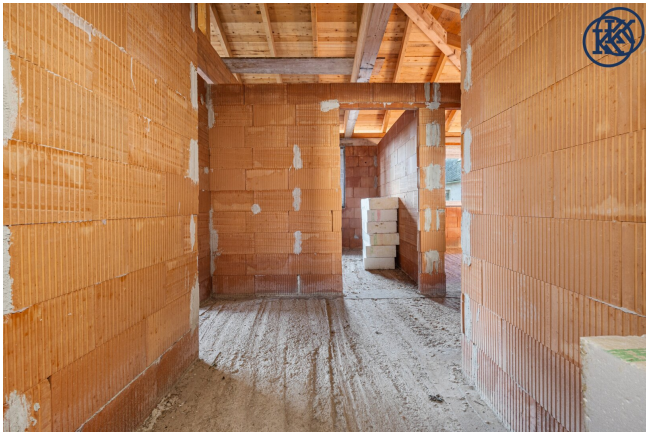
Katharina KLASAN

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

H +43 1 890 98 33

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









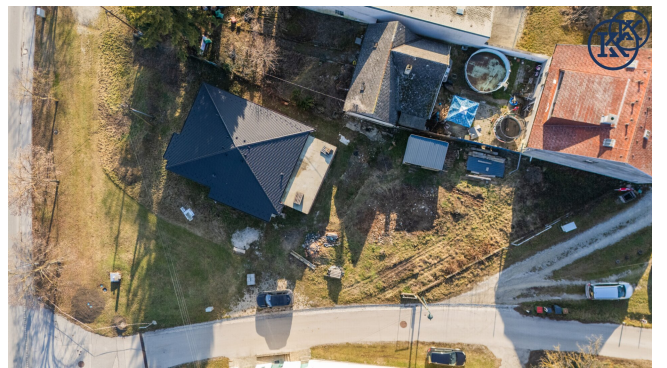












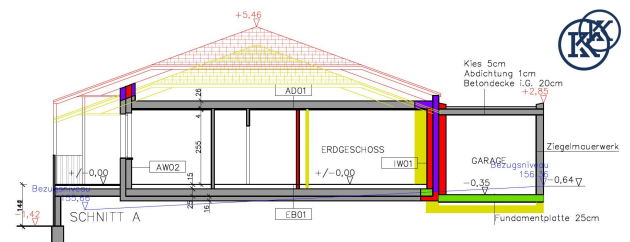
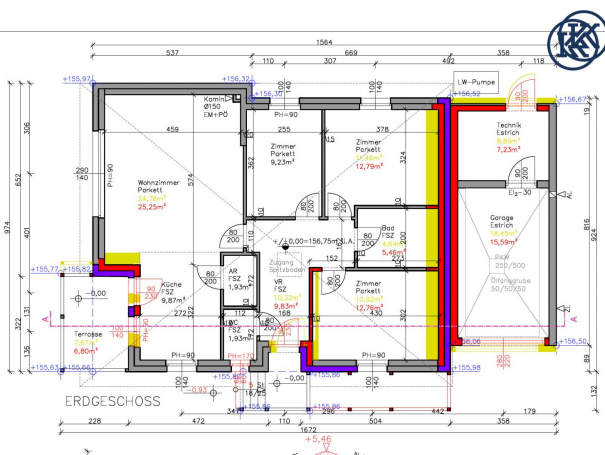
Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE



A++		
A+		
A		0,72
B	42,30	
C		
D		
E		
F		
G		





ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!

Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!



**KLASAN &
PARTNER
IMMOBILIEN**



**KLASAN &
PARTNER**

**Kostenlose Bewertung und
Beratung von einer mehrfach
ausgezeichneten Immobilien-
maklerin**

Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder
Verkaufsprozess zur Seite.



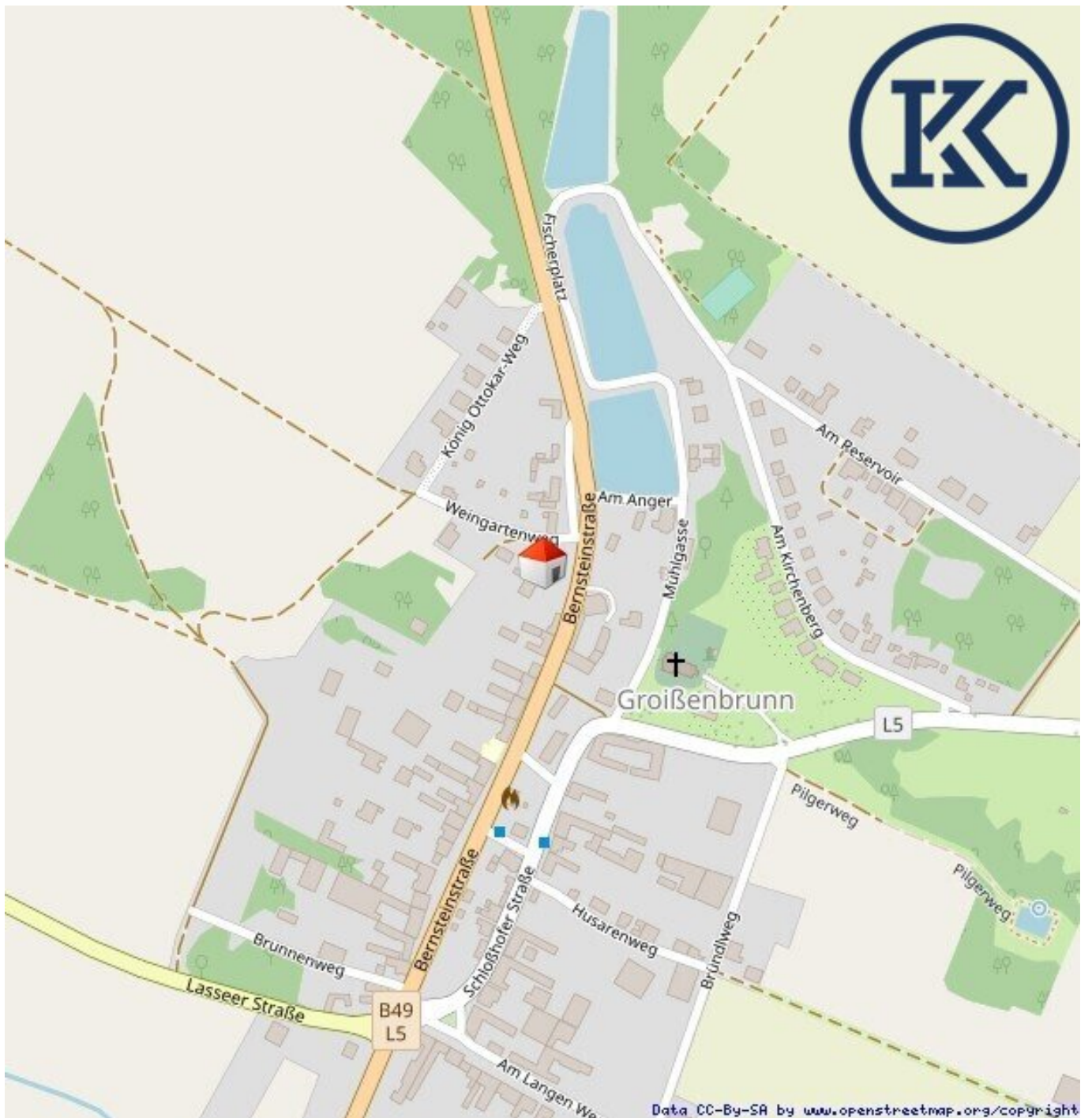
www.klasan-immobilien.at

IHRE VORTEILE

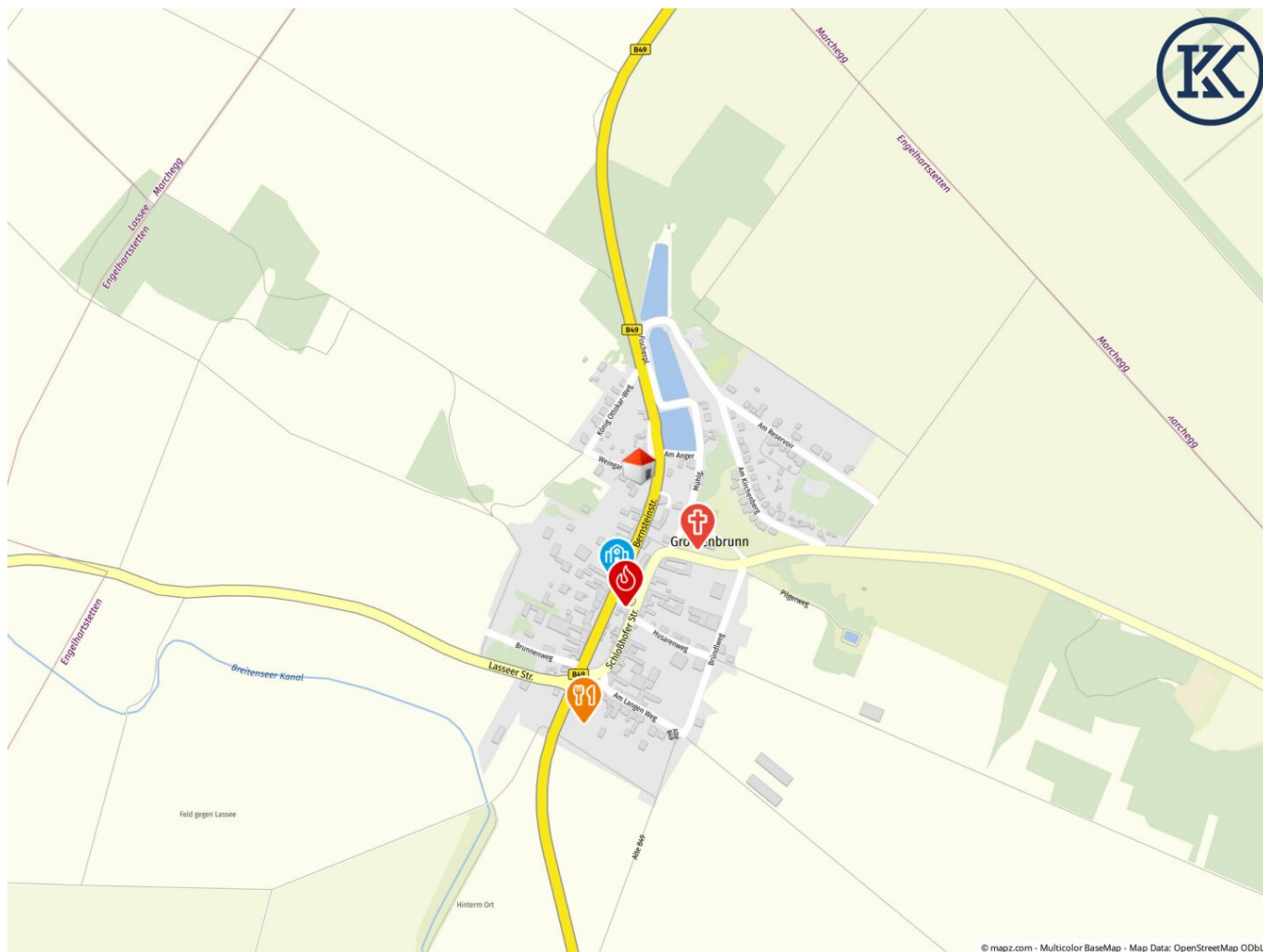
- + Maßgeschneiderte Marketingstrategie:
Fundierte Wertermittlung, virtuelle
Rundgänge, professionelle Fotos und Videos,
wöchentliches Reporting, uvm.
- + Hilfe bei der Finanzierung
Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner
bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen
Finanzierung.
- + Neuzzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

Katharina Klasan
+43 664 391 82 79





Data CC-BY-SA by www.openstreetmap.org/ copyright



Objektbeschreibung

Charmanter Bungalow im Rohbau – Ihr individuelles Traumhaus in wachstumsstarker Lage

Dieser charmante Bungalow befindet sich derzeit im Rohbauzustand und bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Auf einer Wohnfläche von etwa 89 m² finden Sie ein Vorzimmer, eine separate Toilette, eine offene Wohnküche mit Zugang zu einem kleinen Balkon, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC sowie ein zusätzliches Kinderzimmer. Ergänzt wird das Haus durch einen Technikraum und eine Garage von ca. 18 m². Das großzügige Grundstück mit insgesamt 879 m² bietet Ihnen darüber hinaus viel Raum für einen Garten, Freizeitaktivitäten oder individuelle Gestaltungsideen. Da das Gebäude noch nicht fertiggestellt ist, haben Sie die Freiheit, Fassade, Dämmung, Bodenbeläge, Isolierung und Innenausstattung ganz nach Ihren Wünschen zu wählen und so ein Haus zu schaffen, das perfekt zu Ihnen passt.

Die Lage des Bungalows verbindet ländliche Ruhe mit hervorragender Anbindung: Nur etwa 35 Kilometer trennen Sie vom 22. Wiener Bezirk, sodass Sie die Vorteile der Stadt in kurzer Zeit erreichen können, während Sie gleichzeitig die Ruhe und Natur genießen. Besonders attraktiv wird die Region in den kommenden Jahren durch bedeutende Infrastruktur- und Bildungsprojekte. So entsteht in nur 15 Minuten Fahrt von Ihrem zukünftigen Zuhause in Hainburg ein internationaler Bildungs- und Forschungscampus, der als Vorzeigeprojekt für nachhaltige Technologien, innovative Forschung und internationale Kooperationen gilt. Der Campus wird Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus ganz Europa anziehen, Spitzenforschung fördern und innovative Bildungswege schaffen, von denen langfristig auch die Region profitieren wird.

Zusätzlich wurde der Startschuss für den Ausbau der S1 zwischen Groß-Enzersdorf und Süßenbrunn gegeben, dessen Baubeginn für 2026 geplant ist. Diese neue Schnellstraße wird den Verkehr in der Donaustadt entlasten und die Anbindung der Region an Wien deutlich verbessern, sodass Pendler und Reisende künftig noch schneller und komfortabler unterwegs sein werden.

Dieser kompakte und durchdachte Bungalow auf großem Grundstück bietet somit nicht nur die Möglichkeit, ein individuelles Traumhaus zu verwirklichen, sondern profitiert gleichzeitig von einer ländlichen, ruhigen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur und wachsendem

Zukunftspotenzial. Für Paare, junge Familien oder alle, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten, ist dies die ideale Gelegenheit, Wohnkomfort, Natur und Perspektive zu verbinden.

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) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

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 <3.500m
Apotheke <5.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Post <4.000m
Bank <3.500m
Geldautomat <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap