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



Haus

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 m²
Nutzfläche:	95,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	240.000,00 €

Provisionsangabe:

8.640,00 € 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.

















































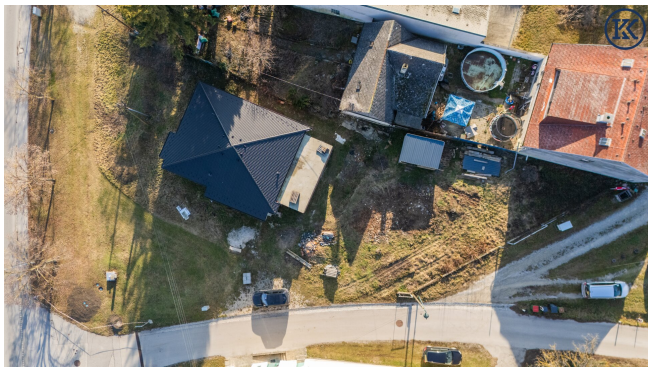


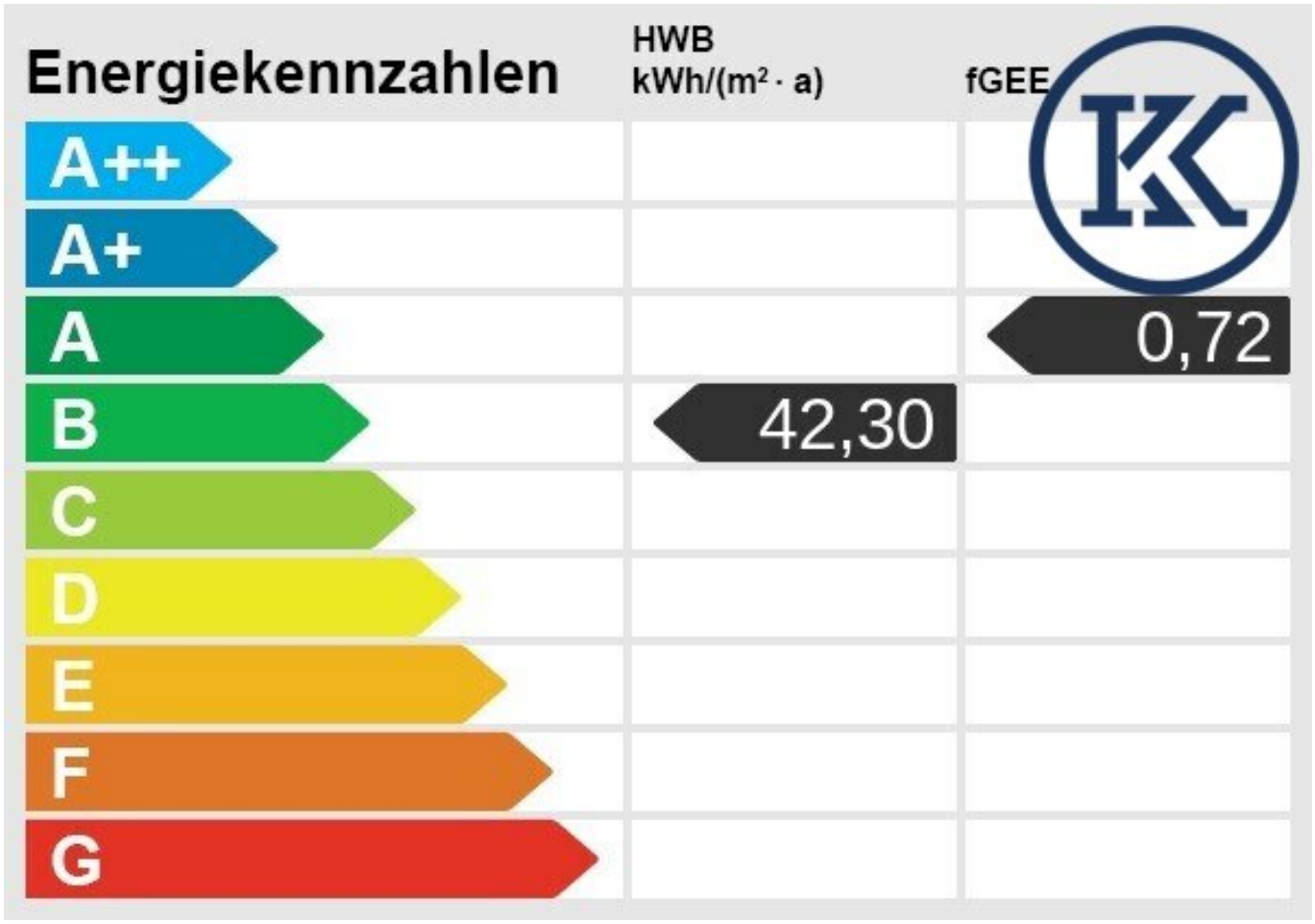






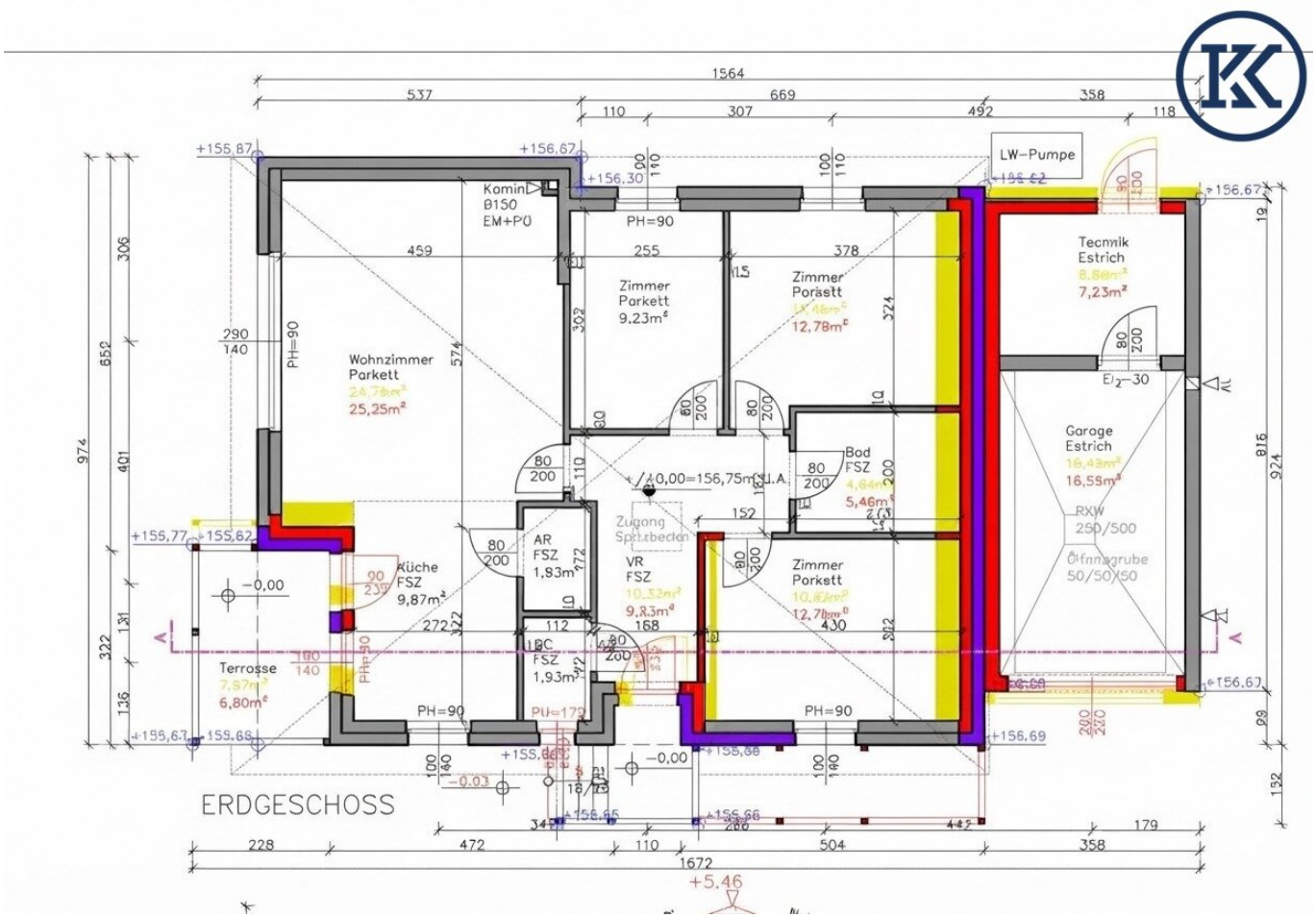


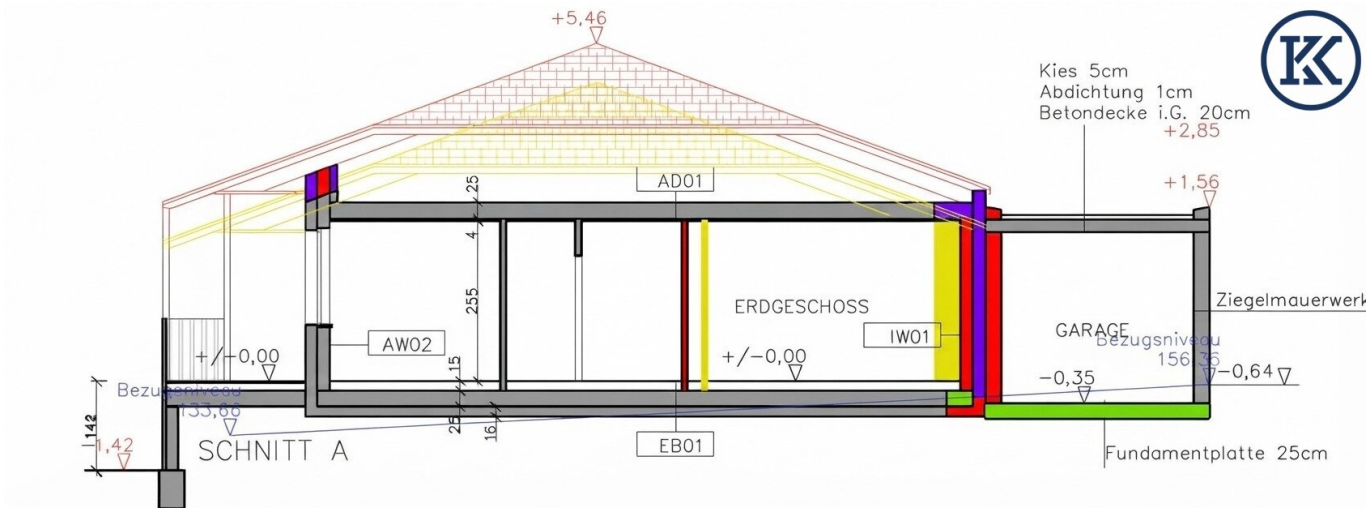



Energiekennzahlen
HWB
kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
42,30
0,72


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.
+ Neuzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.
Katharina Klasan
+43 664 391 82 79


360
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


ERDGESCHOSS
Wohnzimmer
Parkett
25,25m²
Zimmer
Parkett
9,23m²
Zimmer
Parkett
12,78m²
Kamin
Ø150
EM+PO
LW-Pumpe
Technik
Estrich
7,23m²
Garage
Estrich
16,58m²
RKW
250/500
Ölfangrube
50/50/50
Küche
FSZ
9,87m²
AR
FSZ
1,93m²
VR
FSZ
9,83m²
BC
FSZ
1,93m²
Bad
FSZ
5,46m²
Zugang
Spitzboden
Terrasse
6,80m²
Zimmer
Parkett
12,78m²
±0,00=156,75m ü.A.
PH=90
PH=179
±0,00
+5.46


+5,46
Kies 5cm
Abdichtung 1cm
Betondecke i.G. 20cm
+2,85
+1,56
AD01
25
4
255
15
25
16
ERDGESCHOSS
AW02
IW01
+/-0,00
+/-0,00
GARAGE
Bezugsniveau
156,36
-0,64
-0,35
Ziegelmauerwerk
Bezugsniveau
155,86
142
1,42
SCHNITT A
EB01
Fundamentplatte 25cm


Fischerplatz
König Ottokar-Weg
Weingartenweg
Am Anger
Bernsteinstraße
Mühlgasse
Am Reservoir
Am Kirchenberg
Groißenbrunn
L5
Pilgerweg
Pilgerweg
Husarenweg
Schloßhofer Straße
Bernsteinstraße
Brunnenweg
Lasseer Straße
B49
L5
Am Langen We
Bründlweg
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


B49
Marchegg
Engelhartstetten
Lassee
Marchegg
Engelhartstetten
B49
Fischerstr.
König Ottokar-Weg
Weingar
Am Anger
Am Reservoir
Kühtz
Am Kirchenberg
Bernsteinstr.
Gro nbrunn
Pilgerweg
Schlossh fer Str.
Husarenweg
Brunnenweg
Brandtweg
Engelhartstetten
Breitenseer Kanal
Lasseer Str.
B49
Am Langen Weg
Alte Bap
Feld gegen Lassee
Hinterm Ort
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

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

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 <7.000m

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