Chaletgefühl im Wienerwald – Wohnen, wo Holz und Natur zuhause sind



Außenansicht vom Haus

Objektnummer: 5187

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	1988
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,08 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	55,20 m²
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,46
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	80,71 €

Provisionsangabe:

13.860,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

H +436641435340

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





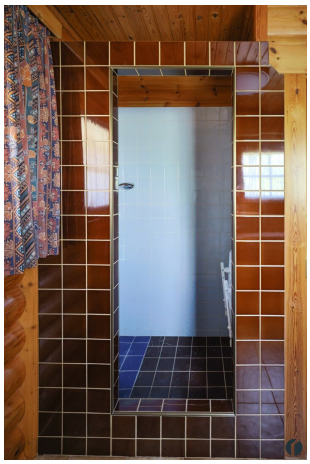




















Objektbeschreibung

Schon beim Ankommen spürt man, dass dieses Haus etwas Besonderes ist. In sonniger Südhanglage und eingebettet in die wunderschöne Landschaft des Wienerwaldes verbindet dieses charmante Blockhaus naturnahes Wohnen mit Wärme, Behaglichkeit und einem herrlichen Weitblick.

Auf einem ca. **933 m² großen Grundstück** bietet das Haus rund **138 m² Wohnfläche**, **fünf Zimmer**, eine offene **Galerie**, einen Keller sowie eine ca. **46 m² große Garage**.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit seinem markanten **Kachelofen**. Der offene Blick hinauf zur Galerie verleiht dem Raum zusätzliche Weite und unterstreicht den besonderen Chalet-Charakter. Direkt vom Wohnbereich gelangt man auf die **überdachte Terrasse**, von der sich ein wunderschöner Blick ins Grüne eröffnet.

Im Erdgeschoss ergänzen die **separate Küche** und zwei weitere Zimmer den gemütlichen Wohnbereich und schaffen Raum für ganz unterschiedliche Lebenssituationen. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder persönlicher Rückzugsort. Das Badezimmer mit **Badewanne und Dusche** sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

Über die Stiege gelangt man hinauf zur offenen **Galerie**, die den besonderen Chalet-Charakter des Hauses nochmals spürbar macht. Von hier eröffnet sich der Blick in den Wohnraum, während ein zusätzliches Zimmer vielseitige Möglichkeiten für Gäste, Arbeiten oder Rückzug bietet.

Auch das Untergeschoss bietet mehr, als man auf den ersten Blick vermuten würde. Neben Keller- und Nebenräumen befindet sich hier durch die Hanglage ein **ebenerdig zugänglicher Raum**, der derzeit als gemütliches **Zirbenholz-Stüberl** eingerichtet ist. Von hier besteht zudem Zugang zur Garage und ins Freie.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Bauweise des Hauses mit **23 cm starken Rundbalken und Mineralwolldämmung**.

Für angenehme Wärme sorgen die **elektrische Fußbodenheizung** sowie der großzügige Kachelofen. Der eigene Garten bietet Platz zum Entspannen und für schöne Stunden im Freien.

-> Ein Haus für Menschen, die Holz, Natur und eine besondere Wohnatmosphäre schätzen und ein Zuhause, das noch viele Details bereithält, die man am besten bei einer persönlichen Besichtigung entdeckt.

Oberkirchbach

Idyllisch im Wienerwald bei St. Andrä-Wördern gelegen, bietet Oberkirchbach eine besondere Kombination aus Ruhe, Natur und hoher Lebensqualität. Umgeben von Wäldern, Wiesen und sanfter Hügellandschaft entsteht hier ein Wohngefühl, das im Alltag beinahe an Urlaub erinnert.

Für Naturliebhaber und aktive Genießer bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Wander- und Mountainbikestrecken laden dazu ein, den Wienerwald direkt vor der Haustüre zu entdecken. Auch Reitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und ergänzen das vielseitige Freizeitangebot.

Selbst zu unterschiedlichen Jahreszeiten hat die Region ihren besonderen Reiz – vom Wintersport bis hin zu außergewöhnlichen Aktivitäten wie Grasskifahren im Sommer.

? Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos und allen Details zu.

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit **vollständiger Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können und keine Auskünfte zu Objektunterlagen oder der genauen Adresse vorab erteilen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <4.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <9.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <9.500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap