Koffer packen und einziehen: Familienhaus mit 176 m² und Wintergarten in ruhiger Sackgasse



Objektnummer: 8230/274

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2552 Hirtenberg
Baujahr:	2005
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,30 m²
Nutzfläche:	230,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	361,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH






PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM





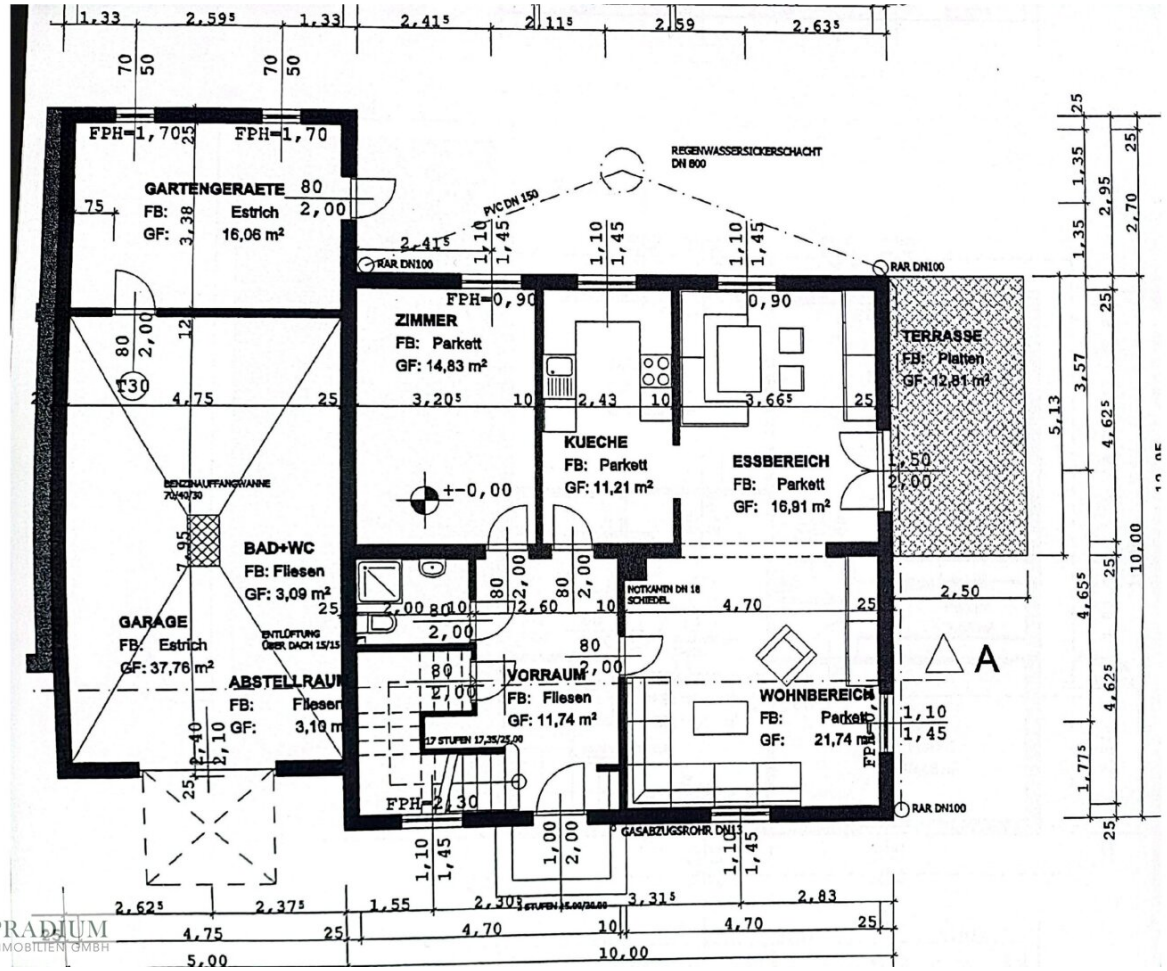



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



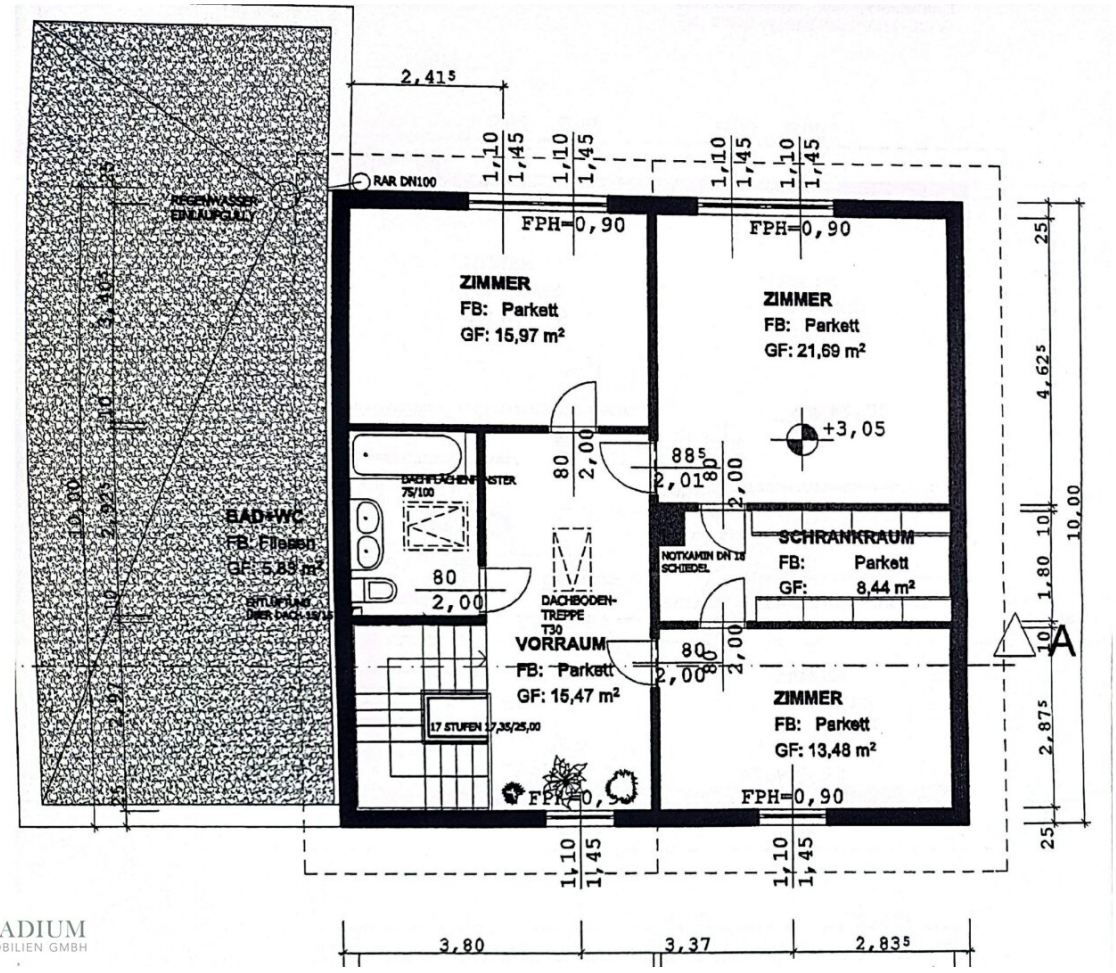



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM IMMOBILIEN GMBH

Mit CamScanner gescannt



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Mit CamScanner gescannt

Objektbeschreibung

1. Beschreibung

360° Rundgang - HIER KLICKEN

Wer für eine Familie sucht, kennt das Problem: Entweder passt der Platz nicht, oder es wartet nach dem Kauf noch eine Baustelle. Hier ist beides erledigt. Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 bietet **163 m² Wohnfläche**, dazu einen vollverglasten Wintergarten mit weiteren rund **12,8 m²** – zusammen also knapp **176 m² Wohngenuss** – und insgesamt **230 m² Nutzfläche** auf einem **542 m² großen Eigengrund** mit rund 361 m² Garten.

Das Erdgeschoss ist rund um einen großzügigen, zentralen Vorraum organisiert. Von dort führt der Weg in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich: ein einziger, weitläufiger Raum von rund 50 m², in dem gekocht, gegessen und gelebt wird, ohne dass jemand aus dem Geschehen ausgeschlossen ist. Die Küche wurde 2025 komplett neu gemacht, im Wohnbereich sorgt ein Kaminanschluss für den Holzofen an kalten Abenden für Behaglichkeit. Direkt anschließend liegt der Wintergarten – rundum verglast, verfliest, mit Fliegengittern ausgestattet und nach Westen orientiert: der schönste Platz im Haus, wenn abends die Sonne hereinkommt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein vollwertiges Schlaf- bzw. Gästezimmer (ca. 14,8 m²), ein Gästebad mit Dusche und WC sowie einen praktischen Abstellraum unter der Stiege.

Im Obergeschoss wiederholt sich das großzügige Raumkonzept: Auch hier empfängt ein weiter Vorraum, von dem aus **zwei Kinderzimmer** (ca. 16,0 und 13,5 m²), ein sehr großzügiges **Hauptschlafzimmer mit rund 21,6 m²** sowie ein separater **Schrankraum** (ca. 8,4 m²) erschlossen werden. Wer noch mehr Fläche in einem Raum möchte, kann die Wand zum Schrankraum entfernen und damit entweder das Hauptschlafzimmer oder ein Kinderzimmer nochmals deutlich vergrößern. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit Badewanne und WC ausgestattet.

Insgesamt stehen damit **4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer jeweils mit WC, ein Kleiderraum und ein riesiger offener Wohnbereich** zur Verfügung – eine Aufteilung, die auch dann noch funktioniert, wenn aus Kindern Jugendliche werden und jeder seinen eigenen Rückzugsort braucht.

Nicht zu unterschätzen sind die Nebenflächen: Die **Garage mit rund 37,7 m²** ist elektrisch betrieben und bietet Platz für Fahrzeug, Werkbank und Werkstattausstattung. Dahinter liegt ein **großer Wirtschaftsraum mit rund 16 m²**, derzeit als Waschraum genutzt – ideal für Waschmaschine, Trockner, Gartengeräte und alles, was im Wohnbereich keinen Platz finden soll.

Bauliche Eckdaten: massive Bauweise mit 25 cm Hochlochziegel (Wienerberger), 12 cm EPS-Fassade mit Silikatputz, Ziegeleinhängedecke mit 20 cm, Gas-Zentralheizung, Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und **Außenrollos im gesamten Haus**, Laminat- und Fliesenböden, Raumhöhe 2,60 m im Erdgeschoss und 2,55 m im Obergeschoss. Im Garten stehen mehrere Obstbäume.

2. Zustand

Das Haus befindet sich in einem hervorragend gepflegten, **sofort bezugsfertigen Zustand** – hier ist wirklich alles picobello. Es gibt nichts zu sanieren, nichts umzubauen und nichts zu reparieren: Koffer packen, einziehen, wohnen.

In den letzten Jahren wurde laufend investiert: Die **Küche wurde 2025 neu errichtet**, ebenso wurden **2025 die Laminatböden erneuert**, die **Hauseingangstüre stammt aus 2021**. Der Kamin für den Holzofen im Wohnbereich ist bereits länger vorhanden und in Verwendung.

Auch die Dokumentation ist vorbildlich: Das Objekt ist vollständig bewilligt und genehmigt, die Heizungsanlage wurde überprüft, ein E-Befund liegt vor. Die einzige Abweichung zum Einreichplan besteht darin, dass Küche und Essbereich nicht mehr getrennt, sondern als ein großer offener Raum ausgeführt sind – eine Änderung, die dem heutigen Wohnverständnis entspricht und die Qualität des Hauses eher steigert.

3. Lage

Das Haus liegt in einer ruhige Sackgasse, in der Kinder noch am Gehsteig spielen und kein Durchzugsverkehr vorbeikommt. Absolute Ruhelage, und das mitten in einem gewachsenen Ortsgebiet.

Hirtenberg liegt im Bezirk Baden am Eingang des Triestingtals, dort wo der Wienerwald in das Wiener Becken übergeht – auf rund 280 m Seehöhe, mit einem hohen Waldanteil rundherum. Die Marktgemeinde zählt rund 2.700 Einwohner und ist damit klein genug, dass man einander kennt, aber vollständig ausgestattet.

Für Familien besonders relevant: Kindergarten, Volksschule und Mittelschule befinden sich direkt im Ort, ergänzt durch ein Montessori-Kleinkindhaus. Der Schulweg lässt sich also zu Fuß erledigen. Nahversorger, Apotheke, Ärzte, Gemeindeamt und Vereinsleben sind ebenfalls im Ort vorhanden – der Alltag funktioniert ohne Auto.

Verkehrsanbindung: Die Haltestelle Hirtenberg an der Triestingtalbahn liegt in unmittelbarer Nähe; in Leobersdorf besteht Anschluss an die Südbahn und die Schnellbahnlinien Richtung Wien. Mit dem Auto erreicht man die Auffahrt zur A2 Süd Autobahn (Leobersdorf bzw. Bad Vöslau) in wenigen Minuten, Wien liegt bei etwa einer halben Stunde Fahrzeit. Baden bei Wien mit seinem gesamten Angebot an höheren Schulen, Einkauf, Kultur und Thermalbad ist ebenso rasch erreicht wie Bad Vöslau und Leobersdorf, die B18 Hainfelder Bundesstraße

bindet das Triestingtal an.

Freizeit: Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür – etwa die Hirtenberger Pfarrkogelrunde mit Blick über das Triestingtal. Dazu kommen der Wienerwald, die Ausflugsziele des Triestingtals, das Thermalbad Bad Vöslau und die Weinorte der Thermenregion. Eine Lage also, in der man während der Woche pendeln und am Wochenende bleiben will.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <9.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap