# Großzügig & modern wohnen – 220 m² Familienhaus am Waldrand | Nähe Oberpullendorf




**Objektnummer: 1643/193**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7350 Oberpullendorf |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 220,96 m² |
| **Nutzfläche:** | 430,26 m² |
| **Zimmer:** | 9 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 106,90 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Kaufpreis:** | 419.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob






Zauberküche




Guten Küche







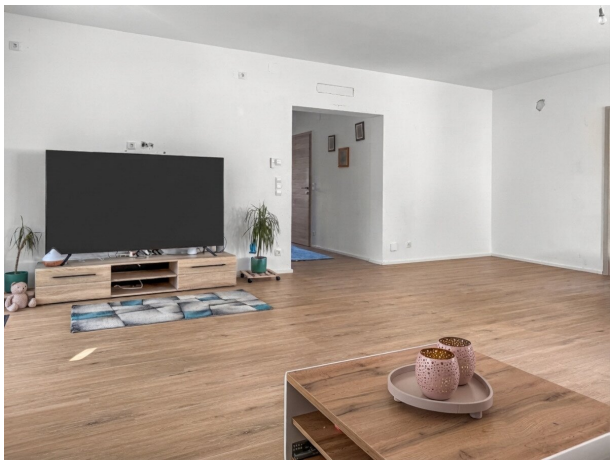

























Ich liebe
Dich





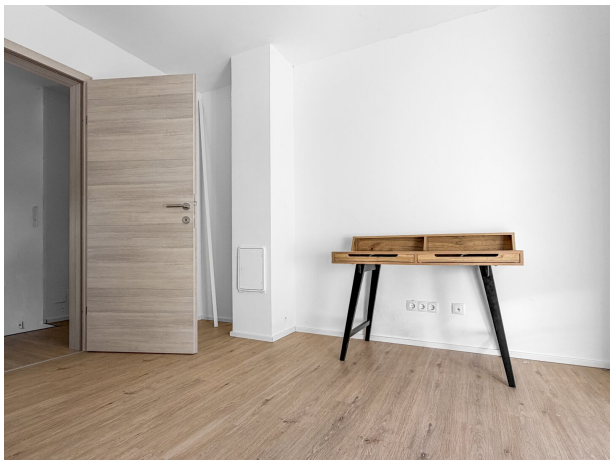





KI-bearbeitet

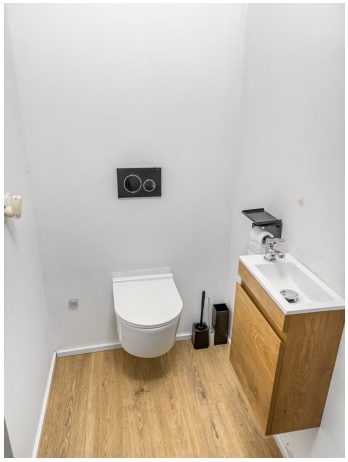








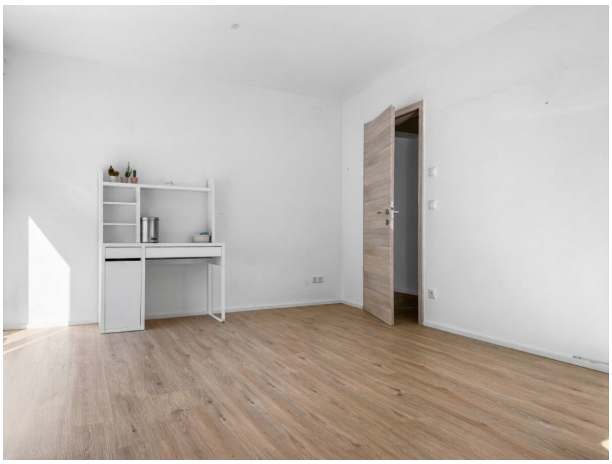



















Persil






remin






BIER-TRINKER
WEIN!
SALAT
ANGEFANGEN




2
1



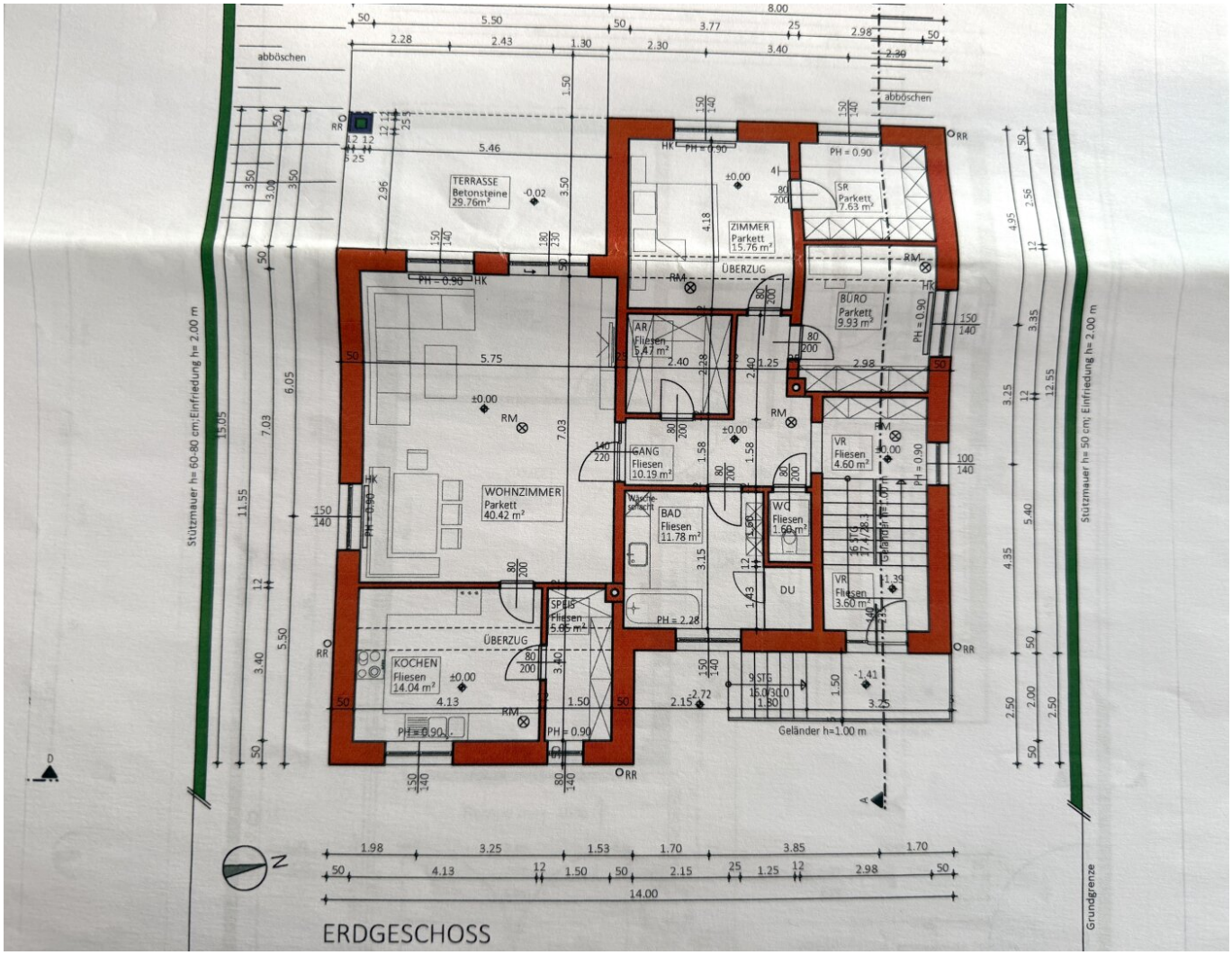


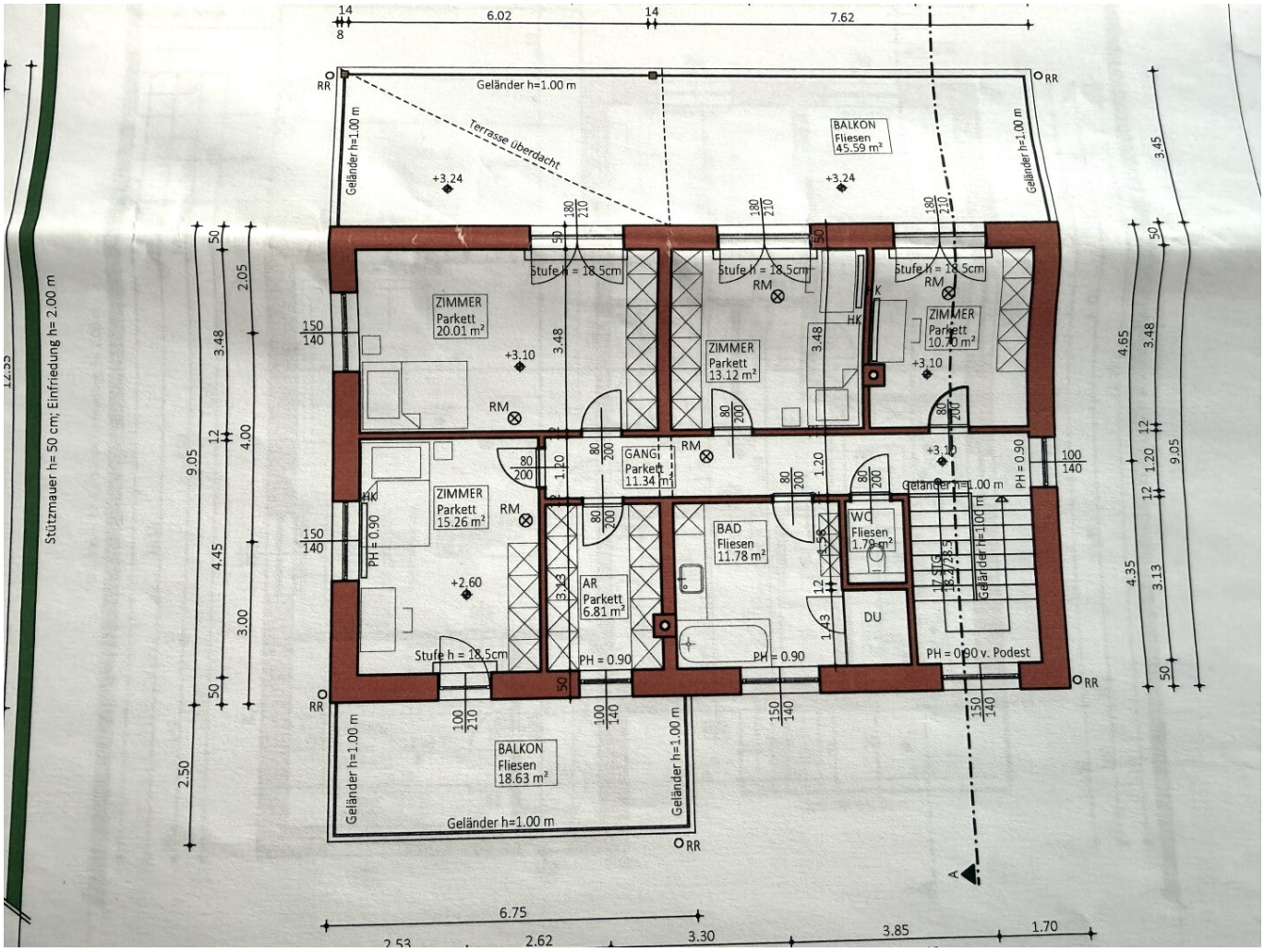


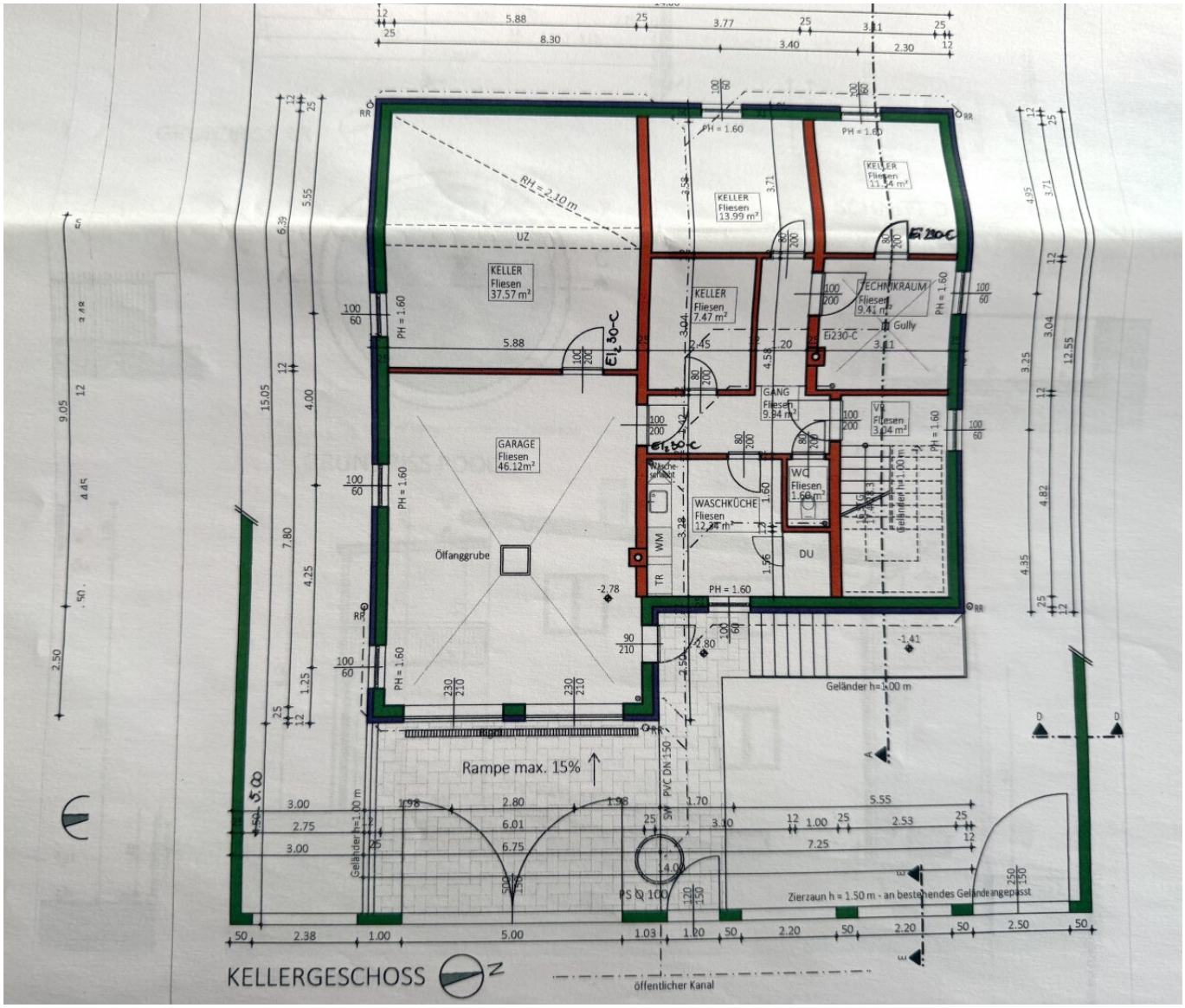


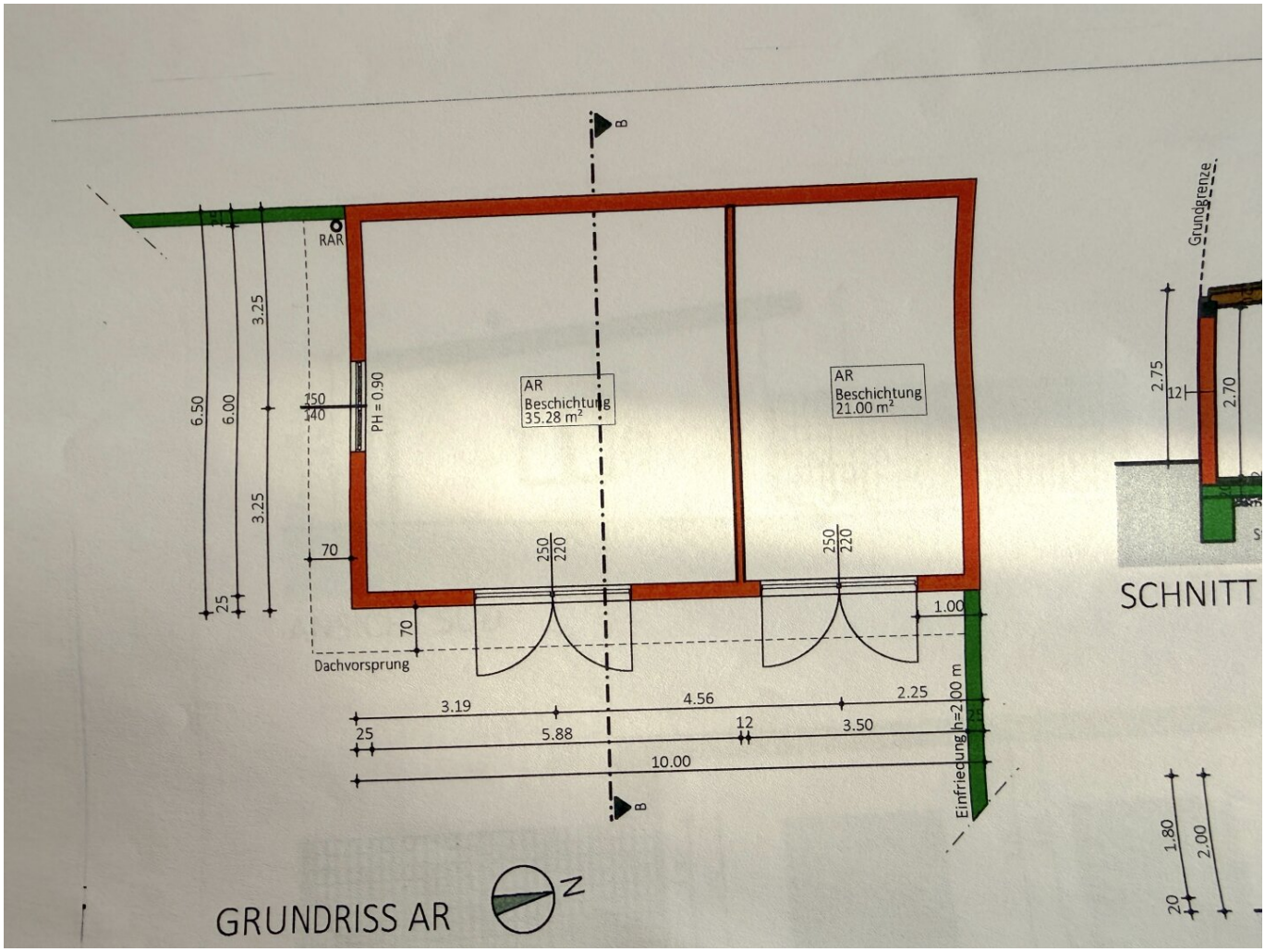





abböschen
TERRASSE
Betonsteine
29.76m²
ZIMMER
Parkett
15.76 m²
SR
Parkett
7.63 m²
ÜBERZUG
BÜRO
Parkett
9.93 m²
AR
Fliesen
5.47 m²
WOHNZIMMER
Parkett
40.42 m²
GANG
Fliesen
10.19 m²
BAD
Fliesen
11.78 m²
WC
Fliesen
1.60 m²
VR
Fliesen
4.60 m²
VR
Fliesen
3.60 m²
DU
SPEIS
Fliesen
5.85 m²
KOCHEN
Fliesen
14.04 m²
Geländer h=1.00 m
Stützmauer h= 60-80 cm; Einfriedung h= 2.00 m
Stützmauer h= 50 cm; Einfriedung h= 2.00 m
Grundgrenze
14.00
ERDGESCHOSS


Stützmauer h= 50 cm; Einfriedung h= 2.00 m
Geländer h=1.00 m
Terrasse überdacht
BALKON
Fliesen
45.59 m²
ZIMMER
Parkett
20.01 m²
ZIMMER
Parkett
13.12 m²
ZIMMER
Parkett
10.70 m²
ZIMMER
Parkett
15.26 m²
GANG
Parkett
11.34 m²
AR
Parkett
6.81 m²
BAD
Fliesen
11.78 m²
WC
Fliesen
1.79 m²
DU
BALKON
Fliesen
18.63 m²
Stufe h = 18.5cm
PH = 0.90
PH = 0.90 v. Podest
RM
HK
RR
+3.24
+3.10
+2.60
6.02
7.62
6.75
2.53
2.62
3.30
3.85
1.70


KELLER
Fliesen
37.57 m²
KELLER
Fliesen
13.99 m²
KELLER
Fliesen
11.54 m²
KELLER
Fliesen
7.47 m²
TECHNIKRAUM
Fliesen
9.41 m²
GANG
Fliesen
9.94 m²
VR
Fliesen
3.04 m²
GARAGE
Fliesen
46.12m²
WC
Fliesen
1.68m²
WASCHKÜCHE
Fliesen
12.24 m²
UZ
RH = 2.10 m
Ölfanggrube
Waschmaschinenanschluss
WM
TR
DU
Gully
Ei230-C
EI 30-C
PH = 1.60
Geländer h=1.00 m
Rampe max. 15%
PVC DN 150
PS Q 100
Zierzaun h = 1.50 m - an bestehendes Geländeangepasst
öffentlicher Kanal
KELLERGESCHOSS


B
RAR
AR
Beschichtung
35.28 m²
AR
Beschichtung
21.00 m²
PH = 0.90
150
140
6.50
6.00
3.25
3.25
25
70
250
220
250
220
70
1.00
Dachvorsprung
3.19
4.56
2.25
25
5.88
12
3.50
10.00
Einfriedung h=2.00 m
B
GRUNDRISS AR
N
Grundgrenze
2.75
12
2.70
SCHNITT
1.80
2.00
20

# Objektbeschreibung

## Modernes Wohngefühl trifft Naturidylle – großzügiges Familienhaus in Unterpullendorf

### Ein Zuhause für alle, die Platz zum Leben suchen

Viel Raum für die Familie, moderne Ausstattung, absolute Ruhe und die Natur direkt vor der Haustür: Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus in **Unterpullendorf** bietet eine Kombination, die man nur selten findet.

Auf einem **800 m² großen Grundstück** stehen Ihnen **220 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen** sowie eine beeindruckende **Gesamtnutzfläche von über 430 m²** zur Verfügung. Das Haus ist **voll unterkellert**, hochwertig ausgestattet und bietet zusätzlich eine **Garage für zwei Fahrzeuge**, einen großzügigen **Hobby- und Partyraum mit gemauerter Bar** sowie ein separates **Nebengebäude**.

Besonders schön ist die Lage: Das Haus befindet sich **am ruhigen Ortsrand**, kaum befahrene Straßen und der angrenzende Wald schaffen ein hohes Maß an Privatsphäre. Statt Verkehrslärm erwarten Sie hier Vogelgezwitscher, Natur und viel Ruhe – und trotzdem erreichen Sie das Zentrum der Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf in nur rund fünf Minuten**.

Ein Zuhause für Familien, die nicht zwischen Platz, moderner Wohnqualität und Natur entscheiden möchten.

**Video ansehen und verlieben:**

Hier klicken und das Haus im Video entdecken

### Modern gebaut – mit viel Raum für individuelle Lebenskonzepte

Das Haus wurde **2017 als Ziegelmassivbau mit Vollwärmeschutz im Rohbau errichtet** und von den aktuellen Eigentümern **2022/2023 erworben und fertiggestellt**.

Die rund **220 m² Wohnfläche** verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss und bieten eine durchdachte Raumaufteilung mit außergewöhnlich vielen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Großfamilie, Homeoffice, Gästezimmer, Hobbybereiche oder einfach der Wunsch nach großzügigem Wohnen – hier ist ausreichend Platz vorhanden.

### Erdgeschoss – offen, hell und gemacht für das Familienleben

Bereits der helle Eingangsbereich vermittelt ein großzügiges Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind die einzelnen Bereiche des Erdgeschosses komfortabel erreichbar.

Der großzügige **Wohn- und Essbereich** bildet den Mittelpunkt des Hauses. Von hier gelangen Sie direkt auf die **Terrasse und in den ruhigen Garten**. Die Nähe zum Wald ist dabei nicht nur sichtbar, sondern auch spürbar – hier beginnt der Tag mit Ruhe und Vogelgezwitscher statt Verkehrslärm.

Ein besonderes Highlight ist die **moderne DAN-Küche**. Schwarzmatte Fronten verleihen ihr einen eleganten, zeitlosen Look, während hochwertige **Bosch-Geräte** für entsprechenden Komfort sorgen. Das großzügige **Induktionskochfeld mit integriertem BORA-Dunstabzug** fügt sich perfekt in das moderne Küchendesign ein.

Auch an die kleinen Details wurde gedacht: Der **hochgestellte Geschirrspüler** ermöglicht komfortables Ein- und Ausräumen, eine großzügige Spüle bietet ausreichend Platz und die gemütliche **Sitzbank** schafft einen schönen Bereich für Frühstück, Kaffee oder den schnellen Snack zwischendurch.

Direkt an die Küche grenzt eine praktische **Speisekammer**, die viel zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel, Vorräte und Küchengeräte bietet.

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein **Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidezimmer**. Ein weiteres Zimmer lässt sich ganz nach den persönlichen Bedürfnissen als **Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gäste- oder Hobbyraum** nutzen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen **Abstellraum**.

## Wellnessgefühl im eigenen Badezimmer

Das großzügige Badezimmer im Erdgeschoss bietet mit einer eleganten **Walk-in-Dusche**, einer komfortablen **Eckbadewanne** und einem stilvollen **Waschbecken** ausreichend Platz für entspannte Momente.

Helle Fliesen, modernes Design und liebevolle Details schaffen eine angenehme Atmosphäre. Ein **separates WC** ergänzt die Etage und sorgt gerade im Familienalltag für zusätzlichen Komfort.

## Obergeschoss – Rückzugsort mit vier Zimmern und zwei Balkonen

Im Obergeschoss wartet noch einmal jede Menge Platz: **Vier großzügige Zimmer mit jeweils rund 10 bis 20 m²** können flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestaltet werden. Damit eignet sich das Haus sowohl für kleinere Familien mit großzügigem Platzbedarf als auch

hervorragend für eine Großfamilie.

Ein besonderes Highlight: **Alle vier Zimmer verfügen über direkten Zugang zu einem der beiden Balkone.**

Der knapp **19 m² große, nach Osten ausgerichtete Balkon** ist der perfekte Platz für die ersten Sonnenstrahlen des Tages. Von hier eröffnet sich ein wunderschöner **Panoramablick über die umliegende Landschaft**.

Auf der anderen Seite wartet ein beeindruckender **45 m² großer Balkon**, auf dem sich die Nachmittags- und Abendsonne genießen lässt. Durch seine Größe entsteht hier beinahe ein zusätzlicher Wohnbereich im Freien – mit ausreichend Platz für Lounge, Pflanzen, Sonnenliegen oder vielleicht sogar einen **Whirlpool**.

Zusätzlich befindet sich im Obergeschoss ein weiteres Zimmer, das hervorragend als **begehbarer Kleiderschrank oder zusätzlicher Stauraum** genutzt werden kann.

Auch das **Badezimmer im Obergeschoss** wurde analog zum Badezimmer im Erdgeschoss gestaltet und verfügt über eine **komfortable Eckbadewanne, eine großzügige Dusche sowie ein Handwaschbecken**. Ein **separates WC** bietet auch auf dieser Etage zusätzliche Privatsphäre und Komfort.

## Keller Deluxe – viel mehr als nur Stauraum

Bei diesem Haus endet das Platzangebot nicht bei den 220 m² Wohnfläche. Der **voll unterkellerte Bereich** wurde hochwertig ausgeführt und erinnert in weiten Teilen vielmehr an einen Wohnkeller als an klassische Kellerräume.

Die **Fliesen in Holzoptik** sorgen für eine wohnliche Atmosphäre, und selbst im Keller wurde eine **Fußbodenheizung** verlegt.

Bereits beim Stiegenabgang besteht ausreichend Platz für eine zusätzliche Garderobe. Ein eigener **Hauswirtschaftsraum** verfügt über Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss. Letzterer wurde auf einem erhöhten Podest angeordnet, wodurch das Be- und Entladen der Waschmaschine besonders komfortabel ist.

Darüber hinaus stehen **zwei weitere großzügige Räume** zur Verfügung. Ob Homeoffice, Fitnessbereich, Gäste, Hobby oder zusätzlicher Stauraum – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Ein **Technikraum sowie ein weiterer Abstellraum** komplettieren diese Ebene.

Besonders praktisch ist die direkte Verbindung zwischen Keller und **Garage**, die Platz für **zwei Fahrzeuge** bietet und bequem über ein **elektrisches Garagentor** bedient wird.

Und dann wartet noch ein echtes Extra: Hinter der Garage befindet sich ein **fast 40 m² großer,**

**ganzjährig nutzbarer Hobby- und Partyraum mit gemauerter Bar**. Geburtstage, Familienfeiern, Fußballabende oder gemütliche Stunden mit Freunden können hier stattfinden, ohne dass dafür das eigentliche Wohnhaus beansprucht werden muss.

## Garten & Waldrand – Natur beginnt direkt vor der Haustür

Der Außenbereich bietet eine wunderschöne Mischung aus **sonnigen und schattigen Plätzen** und einen traumhaften Blick auf den angrenzenden Wald.

Wer gerne draußen unterwegs ist, muss dafür nicht erst ins Auto steigen: **Waldspaziergänge oder sogar die Suche nach Steinpilzen können direkt vor der eigenen Haustür beginnen.**

Auch für zukünftige Ideen bietet das Grundstück ausreichend Möglichkeiten. So wäre beispielsweise genügend Platz vorhanden, um einen **Pool** zu realisieren und den Garten noch stärker an die persönlichen Vorstellungen anzupassen.

Zusätzlichen Freiraum schafft das **56 m² große Nebengebäude in Ziegelmassivbauweise**. Die Fassade ist bereits fertiggestellt, im Inneren befindet sich das Gebäude derzeit noch im Rohbauzustand.

Genau darin liegt viel Potenzial: Ob **zusätzliche Garage, Werkstatt, Hobbybereich oder zukünftiges Poolhaus** – hier können die neuen Eigentümer selbst entscheiden, was daraus entstehen soll.

## Moderne Technik & hochwertige Bauweise

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung – auch im gesamten Keller
- Anschluss für einen Kamin vorhanden
- Vorrichtung für eine Klimaanlage integriert
- Kunststofffenster mit automatischen Rollläden
- Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz

## Fast fertig – und trotzdem noch Raum für Ihre eigene Handschrift

Das Haus ist **nahezu fertiggestellt und bereits bewohnbar**. Einige Arbeiten wurden bewusst noch nicht abgeschlossen.

Dazu zählen insbesondere die **Terrassenbeläge, die Einfahrt, der Stiegenaufgang sowie kleinere Arbeiten im Innenbereich**, beispielsweise das neu Spachteln und Ausmalen einzelner Wände.

Das bietet den zukünftigen Eigentümern einen interessanten Vorteil: Statt ein vollkommen fertiges Haus zu übernehmen, bei dem bereits jedes Detail vorgegeben ist, können die letzten Bereiche **nach dem eigenen Geschmack gestaltet und fertiggestellt** werden.

Die Arbeiten müssen dabei nicht sofort erfolgen, sondern können nach und nach umgesetzt werden. Ein **Einzug ist bereits jetzt möglich**, während die letzten Details Schritt für Schritt zum persönlichen Traumhaus vollendet werden.

## Mein Service

Dieses Haus bietet nicht nur außergewöhnlich viel Fläche, sondern vor allem eines: **Freiraum für das Leben einer ganzen Familie. G**erne zeige ich Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung, wie viel Potenzial und Wohnqualität tatsächlich hinter diesen über **430 m² Gesamtnutzfläche** steckt.

**Sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

**+43 664 4224040**

## Unterpullendorf – Ruhe genießen und trotzdem schnell in Oberpullendorf sein

Die Lage gehört zu den besonderen Stärken dieser Immobilie. Das Haus befindet sich in einer **absolut ruhigen Umgebung ohne störenden Verkehrslärm**, eingebettet in eine naturnahe Landschaft mit Spazierwegen und dem angrenzenden Wald.

Trotz dieser idyllischen Lage müssen Sie auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten. Die Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf erreichen Sie in nur rund fünf Minuten**.

Dort stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung – darunter **Volksschule, Neue Mittelschule, Gymnasium und HAK sowie Kindergärten, Ärzte und Fachärzte**. Das **Bezirksspital** gewährleistet eine umfassende medizinische Versorgung. Zahlreiche **Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten** ergänzen das Angebot.

Auch **Unterpullendorf selbst** bietet eine funktionierende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität mit Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten.

Das Burgenland als **Land der Sonne** steht für viele Sonnenstunden, Natur und eine angenehme Lebensqualität – und genau dieses Lebensgefühl spiegelt auch die Lage dieses Hauses wider.

Über die **S31 Schnellstraße** besteht eine gute überregionale Verkehrsanbindung. **Wien ist in etwa einer Stunde erreichbar.**

**Ruhig wohnen. Viel Platz genießen. Die Natur direkt vor der Haustür haben – und trotzdem in wenigen Minuten mitten im Leben sein.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Krankenhaus <1.500m
Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <8.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap