# Stilvoll, großzügig & barrierefrei! Exklusiver Bungalow mit sonnigem Garten im Südburgenland




**Objektnummer: 1643/199**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7522 Strem |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 185,45 m² |
| **Nutzfläche:** | 235,98 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 599.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob












Leben




































Willkommen




Willkommen















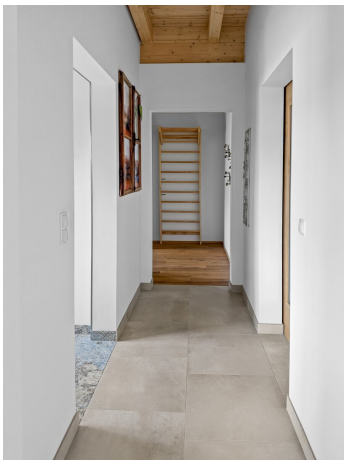


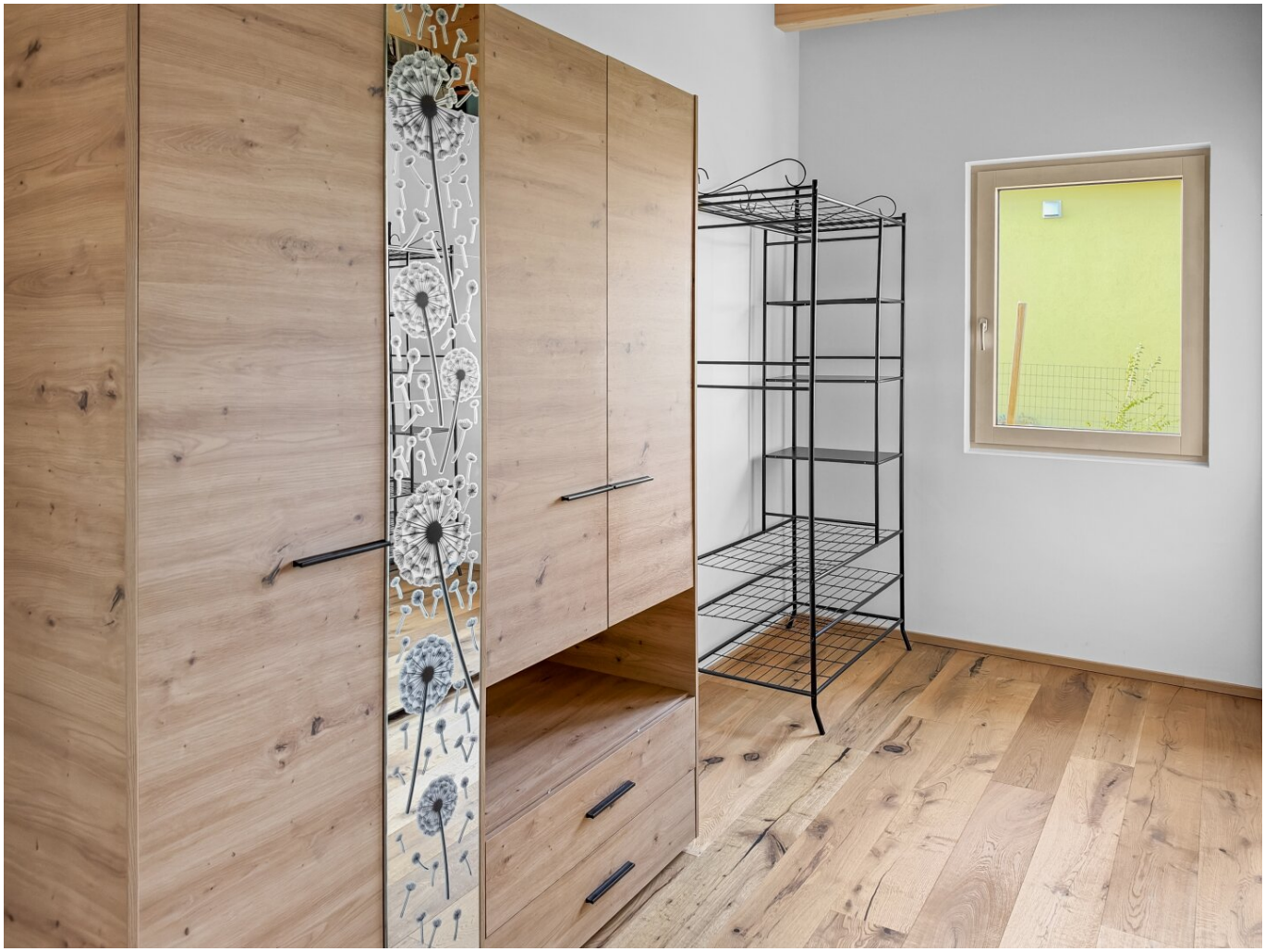

































NAMASTE
















































Visionen
VISUALISIERUNGSBEISPIELE
FÜR DIE **GARTENGESTALTUNG**

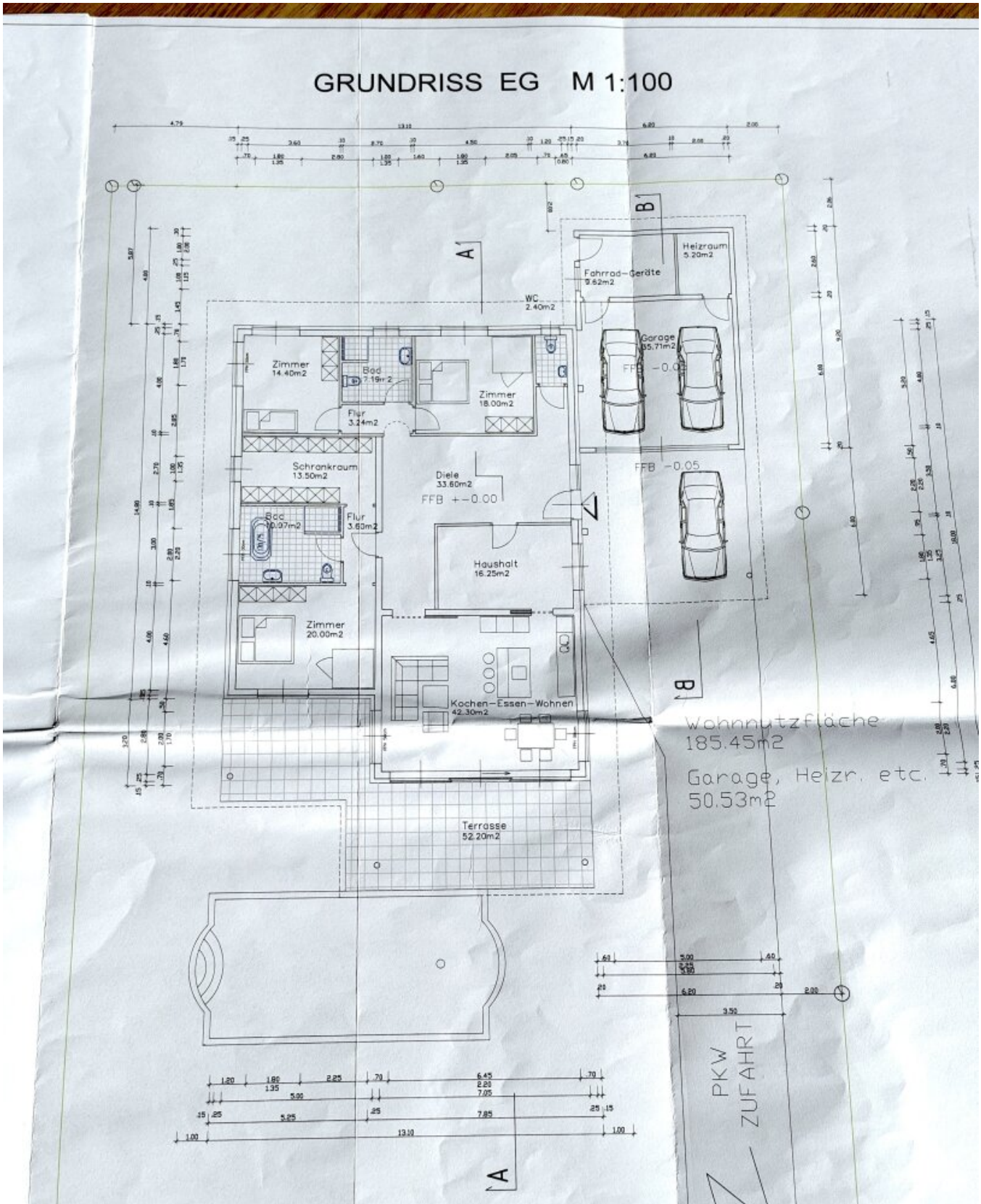








# GRUNDRISS EG M 1:100




B-B M 1:100

SCHNITT A-A M 1:100

# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause zum Verlieben – wo Wohnträume Wirklichkeit werden!

**Einziehen, durchatmen und jeden einzelnen Tag genießen!**

Wie schön wäre es, morgens von den ersten Sonnenstrahlen geweckt zu werden, den ersten Kaffee auf der sonnigen Terrasse zu genießen und anschließend barfuß durch den eigenen Garten zu spazieren – einfach die Ruhe, die Natur und das Leben genießen!

Keine Stufen, keine engen Räume, keine Kompromisse. Dafür jede Menge Platz, Freiheit und ein Wohngefühl, das einfach glücklich macht!

In diesem **wunderschönen barrierefreien Bungalow** im Südburgenland im Örtchen Strem wurde nicht nur auf höchste Qualität und moderne Architektur geachtet, sondern vor allem auf das, was ein Haus zu einem echten Zuhause macht: **Wärme, Geborgenheit und ganz viel Liebe zum Detail.**

**Barrierefreiheit auf höchstem Niveau:** 185 m² Wohnfläche auf einer Ebene, ein herrliches Sonnengrundstück mit 1.365 m² und eine Ausstattung, bei der man schnell merkt: Hier wurde an wirklich alles gedacht!

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere lieben, Wert auf Qualität legen und sich ihren ganz persönlichen Rückzugsort schaffen möchten.

**Und das Schönste daran? Hier müssen Sie nicht erst vom perfekten Zuhause träumen – Sie können schon bald darin wohnen!**

**Jetzt Video zur Immobilie** ansehen **und selbst verlieben!** Hier klicken und ansehen!

## Architektur, Qualität und Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Dieser 2023 errichtete Bungalow wurde von einem Tiroler Unternehmen in hochwertiger, energieeffizienter Holzriegelbauweise ausgeführt. Der durchdachte, mehrschichtige Wandaufbau mit hochwertigen Dämmmaterialien sorgt für ausgezeichneten Wärmeschutz, ein angenehmes Raumklima und einen energieeffizienten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Das moderne Pultdach, die klare Architektur und die sorgfältige Verarbeitung durch österreichische Fachfirmen unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch.

Großzügige Raumhöhen, natürliche Holzdecken und beeindruckende Fensterflächen schaffen

eine warme, einladende Atmosphäre. Holz trägt durch seine feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaften zu einem angenehmen Raumklima bei und verleiht den Räumen eine besondere Behaglichkeit.

Auch technisch überzeugt dieses Zuhause:

- Hochwertige **Holz-Aluminium-Fenster** mit **5facher Verglasung**
- **Fliegengitter** mit **automatischen Schließmechanismen**
- Elektrisch steuerbare **Raffstores** im gesamten Haus
- Hochwertige Steinfensterbänke außen
- **Luftwärmepumpe** mit **Fußbodenheizung**
- **Fußbodenkühlung** für angenehme Temperaturen im Sommer
- langlebige **Eichenparkettböden**
- Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage
- **Barrierefreie, ebenerdige Bauweise** mit breiten **Türdurchgängen** - Elegante, überhohe Innentüren aus massiver Eiche mit 90 cm Breite sowie eine maßgefertigte Hauseingangstür mit 100 cm Breite ermöglichen großzügige, komfortable Durchgänge.
- **Video-Gegensprechanlage** und **Überwachungskamera**

Ein Haus, das nicht nur heute begeistert, sondern auch für die Zukunft bestens durchdacht wurde.

## Willkommen zu Hause – großzügig vom ersten Schritt an

Über die weitläufige Einfahrt gelangen Sie zur Doppelgarage mit elektrischem Tor.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein außergewöhnlich großzügiger Vorraum, der viel Platz für Garderobe, Stauraum und individuelle Gestaltungsideen bietet. Von hier aus sind sämtliche Wohnräume zentral erreichbar. Die intelligente Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und trennt den gemeinschaftlichen Wohnbereich harmonisch vom privaten Rückzugsbereich.

## Das Herzstück – Wohnen, Kochen und Genießen

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist zweifellos das Herzstück dieses wunderschönen Bungalows.

Riesige bodentiefe Fenster lassen die Sonne herein und eröffnen einen herrlichen Blick in den Garten. Die beeindruckende Raumhöhe und die natürliche Holzdecke verleihen diesem Bereich eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Hier ist ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großzügigen Essbereich, an dem Familie und Freunde zusammenkommen. Über die großen Fenster- und Türelemente gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse.

**Eine Küche, die begeistert!**

Die hochwertige HAKA-Einbauküche verbindet modernes Design mit erstklassiger Funktionalität.

Eine elegante schwarze Steinarbeitsplatte, ein Bosch-Induktionskochfeld mit BORA-Dunstabzug, ein hochgestellter Geschirrspüler, ein Bosch-Kombi-Dampfgarer, eine großzügige Spüle und eine integrierte Sitzbank lassen kaum Wünsche offen.

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnlich große Speisekammer, die über eine Schiebetür direkt mit der Küche verbunden ist. Hier finden nicht nur Lebensmittelvorräte, Küchenmaschinen und sämtliche Alltagshelfer bequem Platz, sondern auch eine Waschmaschine lässt sich problemlos unterbringen.

Besonders praktisch: Die Speisekammer ist auch direkt vom Eingangsbereich zugänglich. So können Einkäufe auf kürzestem Weg verstaut werden. **Kurze Wege, jede Menge Stauraum und maximaler Komfort im Alltag – hier wurde wirklich an alles gedacht!**

**Genau solche durchdachten Details machen das tägliche Leben so angenehm!**

## Ihre private Wohlfühloase – Ruhe und Privatsphäre

Ein architektonisch besonders gelungenes Detail ist der separate Schlaftrakt, der durch Schiebetüren vom übrigen Wohnbereich getrennt werden kann. Über einen kleinen Gang

gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer, das neben einem großen Bett auch Platz für eine gemütliche Leseecke oder einen Schreibtisch bietet.

Das angrenzende Badezimmer lässt Wellnessherzen höherschlagen: Eine freistehende Badewanne, eine großzügige Walk-in-Dusche, ein Waschtisch und ein WC schaffen einen wunderbaren Ort zum Entspannen. Ein bodentiefes Fenster sorgt auch hier für natürliches Licht und ermöglichen einen direkten Zugang in den Garten.

Ein weiteres Zimmer innerhalb dieses privaten Bereichs wird derzeit als begehbarer Kleiderschrank genutzt und bietet reichlich Stauraum für Kleidung und Accessoires.

**Ein Rückzugsort, an dem man nach einem langen Tag wunderbar abschalten kann.**

## Platz für Familie, Gäste und individuelle Wohnideen

Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder für berufliche Zwecke. Auch eine Nutzung als Beratungs-, Massage- oder Praxisraum ist denkbar. Besonders praktisch ist hierbei nämlich die durchdachte Raumaufteilung: Dieser Bereich ist direkt vom großzügigen Vorraum aus erreichbar und räumlich vom privaten Schlaftrakt sowie vom offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich getrennt. So lassen sich **Wohnen und Arbeiten wunderbar unter einem Dach vereinen**, ohne auf Privatsphäre und Wohnkomfort verzichten zu müssen.

Ein zweites, vollwertiges Badezimmer mit Dusche und Waschbecken sowie ein separates WC ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Hier lässt sich Wohnen, Familie und Beruf wunderbar miteinander verbinden.

## Exklusive Möblierung – ein Mehrwert, der sich auszahlen kann

Für die hochwertigen Möbel sowie die Sanitärausstattung kommen **zusätzlich zum Immobilienkaufpreis 40.000 €** hinzu. Dieser Betrag wird im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen.

**Ein positiver Nebeneffekt:** Durch die gesonderte Ausweisung der Möbel im Kaufvertrag können sich die Grunderwerbsteuer und die Grundbuch-Eintragungsgebühr reduzieren. So profitieren Sie nicht nur von einer hochwertigen Ausstattung, sondern auch von einer möglichen Ersparnis bei den Kaufnebenkosten!

# 1.365 m² sonniges, ebenes Grundstück – ein Garten voller Möglichkeiten!

Was wäre ein wunderschönes Zuhause ohne einen Garten, in dem man die Seele baumeln

lassen kann? Auf diesem großzügigen, vollständig ebenen Grundstück erwartet Sie jede Menge Platz zum Entspannen, Genießen und Verwirklichen Ihrer Gartenträume.

Die sonnige Terrasse wurde erst im vergangenen Jahr mit hochwertigen Natursteinplatten gestaltet und lädt zu gemütlichen Frühstücksstunden, entspannten Nachmittagen und geselligen Sommerabenden ein.

Ob liebevoll angelegte Blumenbeete, Gemüsebeete, gemütliche Lounge-Bereiche oder ein eigener Pool – hier ist ausreichend Platz für Ihre Ideen.

Und wer träumt nicht von einem eigenen Pool im Garten? An heißen Sommertagen ins erfrischende Wasser springen, auf der Sonnenliege entspannen und das Urlaubsgefühl direkt vor der eigenen Haustüre genießen! **Das Beste daran: Ein Swimmingpool ist bereits im Einreichplan vorgesehen und wartet nur darauf, verwirklicht zu werden!**

Durch eine individuelle Gartengestaltung und Einfriedung des Grundstücks lässt sich zudem ein besonders privates Gartenparadies schaffen.

## Doppelgarage und praktische Nebenflächen

Die großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge. Dahinter befindet sich ein praktischer Einlagerungsraum, der sich ideal für Gartengeräte, Fahrräder und vieles mehr eignet. Besonders komfortabel: Von hier aus gelangen Sie auch direkt in den Garten hinter dem Haus – kurze Wege und eine durchdachte Lösung, die den Alltag erleichtert!

Die Zufahrt zur Garage ist noch zu pflastern oder zu asphaltieren und kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Ansonsten heißt es hier: **Koffer packen, einziehen und wohlfühlen!**

Fertigstellungsanzeige, Elektrobefund, Energieausweis etc sind vorhanden.

## Wohnen in Strem – Natur genießen und trotzdem gut angebunden sein

Die Marktgemeinde Strem liegt im wunderschönen Südburgenland, eingebettet in eine idyllische Landschaft aus Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln. Hier genießt man Ruhe, Natur und die besondere Lebensqualität des Landlebens. Auch die Infrastruktur kann sich sehen lassen: Im Ort befinden sich ein Nahversorger, ein Kindergarten, eine Volksschule und eine allgemeinmedizinische Versorgung.

Die nahegelegene Bezirkshauptstadt Güssing bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen,

Ärzte, Apotheken, Gastronomie und ein Krankenhaus.

**Ungefähre Fahrzeiten:**

- Güssing: 8–10 Minuten
- Oberwart: 33–40 Minuten
- Heiligenkreuz im Lafnitztal: 15–20 Minuten
- Graz: 75–90 Minuten
- Wien: rund 2 Stunden

Über die regionalen Straßenverbindungen und die S7 im Bereich Heiligenkreuz im Lafnitztal besteht Anschluss in Richtung Fürstenfeld und zur A2 Südautobahn.

Auch die wunderschöne Weinregion rund um Heiligenbrunn mit ihren traditionellen Kellervierteln, Buschenschänken und dem bekannten Uhudler liegt in der Umgebung.

**Ein wunderbarer Lebensmittelpunkt für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit schätzen.**

## Mein Service

Als staatlich geprüfte Immobilienmaklerin begleite ich Sie mit Fachkompetenz, persönlichem Engagement und viel Leidenschaft auf dem Weg in Ihr neues Zuhause. Gerne nehme ich mir bei einer Besichtigung ausreichend Zeit, um Ihnen die zahlreichen Besonderheiten dieser Immobilie persönlich vorzustellen. Auch bei Fragen zur Finanzierung, Kaufabwicklung und Übergabe stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Seite.

**Kontakt:**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

**+43 664 4224040**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <6.500m
Krankenhaus <6.500m
Apotheke <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Post <500m
Geldautomat <1.000m
Polizei <7.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap