Exklusives Wohnen in Oberrohrbach – Traumhafter Ausblick & Weingartenlage



Objektnummer: 5545

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2105 Oberrohrbach
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	213,02 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	1.597,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.090.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Samarskaya, MSc

LANDAA Immobilien GmbH
Wohllebengasse 19 / 18
1040 Wien

T +43 1 890 90 41
H +43 (0) 664 304 16 07


LANDAA


LANDAA


LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

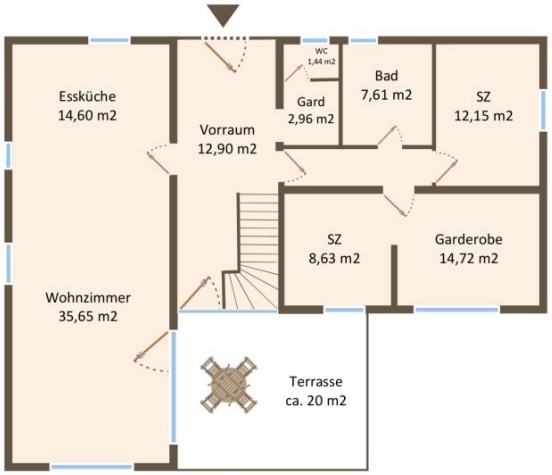

LANDAA


LANDAA


LANDAA

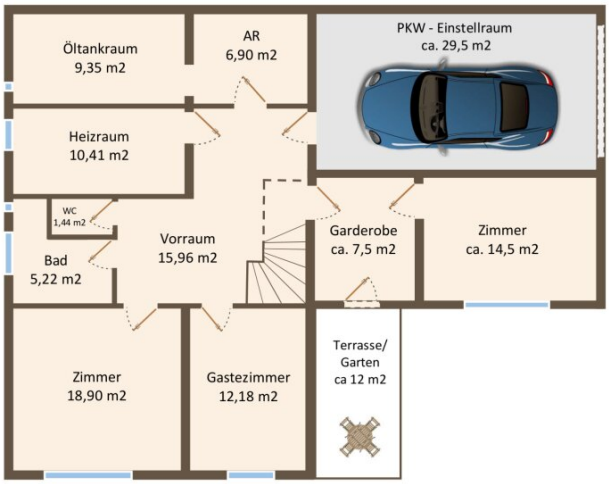

LANDAA


LANDSA


Essküche
14,60 m2
Vorraum
12,90 m2
WC
1,44 m2
Gard
2,96 m2
Bad
7,61 m2
SZ
12,15 m2
SZ
8,63 m2
Garderobe
14,72 m2
Wohnzimmer
35,65 m2
Terrasse
ca. 20 m2

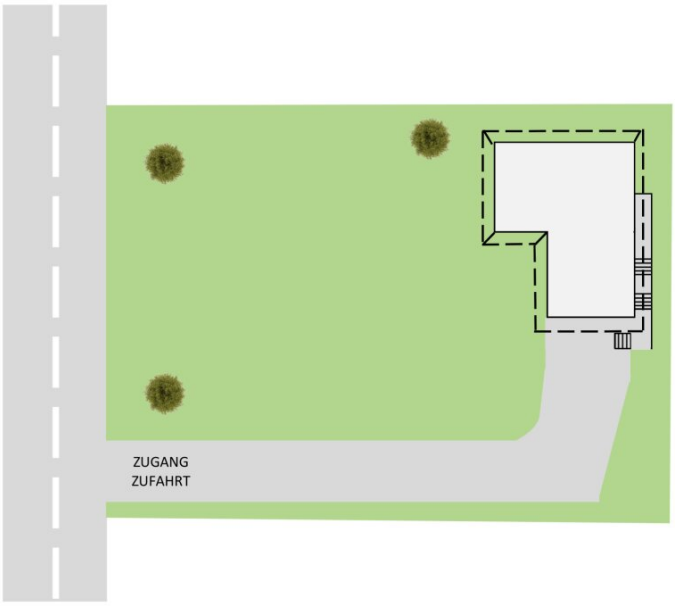
EG - OG

LANDAA


Öltankraum
9,35 m2
AR
6,90 m2
PKW - Einstellraum
ca. 29,5 m2
Heizraum
10,41 m2
WC
1,44 m2
Bad
5,22 m2
Vorraum
15,96 m2
Garderobe
ca. 7,5 m2
Zimmer
ca. 14,5 m2
Zimmer
18,90 m2
Gastezimmer
12,18 m2
Terrasse/
Garten
ca 12 m2

UG

LANDAA



GRUNDSTÜCK

LANDAA

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in traumhafter Aussichtslage

Dieses einzigartige Anwesen in Oberrohrbach thront auf einem sanften Hügel und bietet einen atemberaubenden, unverbaubaren Ausblick über die malerische Landschaft. Direkt hinter dem Haus erstrecken sich idyllische Weingärten, die ein Gefühl von Weite und Exklusivität vermitteln.

Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit, auf dem Grundstück eine zweite Wohneinheit zu errichten.

Das Haus – Hochwertig modernisiert & sofort bezugsbereit

Das im Jahr **2009 umfassend renovierte** Haus überzeugt durch ein gelungenes und durchdachtes Wohnkonzept. Großzügige **Innen- und Außenbereiche** bieten höchsten Wohnkomfort für Familien, Paare oder all jene, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Highlights & Ausstattung

? **Wohnfläche**: 213,02 m² mit großzügiger Raumaufteilung

? **Grundstücksgröße**: 1825 m² mit gepflegtem Garten

? **Panorama-Terrasse 20 m²+ extra Grillplatz** für gesellige Stunden

? **Großzügige Gartenhütte/Geräteschuppen** für zusätzlichen Stauraum

? **Carport & integrierte Garage** mit Wallbox-Ladestation für E-Auto

? **Begehbare Garderobe** & viel Stauraum

? **Heimkino & Homeoffice** mit zwei separaten Büroräumen

Technik & Komfort

? **Vollwärmeschutz (12 cm) & neue Kunststofffenster** mit Wärmeschutzverglasung

? **Effiziente Heiztechnik**: Brennwertgerät (Öl), Radiatoren & Fußbodenheizung in Wohnküche & Bad

? **Schwedenofen im Wohnbereich & Pelletofen im Erdgeschoß** für gemütliche Wärme

? **Nachhaltigkeit**: Wärmepumpe (2022) für Warmwasser & Regenwasserzisterne (3 m³)

? **Klimaanlage (2021) in Wohnzimmer & Schlafzimmer**

? **Alarmanlage & Satelliten-TV-Anschlüsse in mehreren Räumen**

?**Sicherungskasten & Elektrik erneuert**

Raumaufteilung

Obergeschoß – Der zentrale Wohnbereich

- **Große Wohn-Essküche** mit direktem Zugang zur Panorama-Terrasse
- **Vorzimmer mit extra Garderobe**
- **Gäste-WC**
- **Schlafbereich**:
    - **2 Schlafzimmer**
    - **Begehbare Garderobe**
    - **Badezimmer mit Dusche, Wanne & WC**

Erdgeschoß – Flexibel nutzbare Räume & Gartenzugang

- **3 vielseitig nutzbare Räume** (aktuell als Heimkino & 2 Büros)

- **Direkter Ausgang in den Garten mit überdachter Terrasse**
- **Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss**
- **Separates WC**
- **Speisekammer, Heizraum & Öllager (9.000 l Kapazität)**
- **Integrierte Garage mit zusätzlichem Stauraum**

Dachgeschoß – Potenzial für Erweiterung

- Der Dachboden ist **begehbar & isoliert (20 cm)** – ideal für einen späteren Ausbau.

Fazit – Wohnen mit Stil, Komfort & spektakulärer Aussicht

Dieses einzigartige Haus vereint ein **modernes, durchdachtes Raumkonzept und eine unvergleichliche Lage mit Weitblick**. Ob als **Familienresidenz, Rückzugsort im Grünen oder Homeoffice-Traum** – hier bleiben keine Wünsche offen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Erleben Sie den Charme des Hauses durch ein Video
: https://vimeo.com/1064413530?share=copy

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.

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 <3.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap