

# KORNEUBURG-NÄHE: UNTERROHRBACH - GROSSES MODERNES WOHNHAUS MIT 230 M<sup>2</sup> WOHNNUTZFLÄCHE + GARTEN

**Grundstücksgröße ( m<sup>2</sup>):** 520

**Wohnnutzfläche (m<sup>2</sup>):** 230

**Baujahr:** 2002

**Bezug ab:** November 2025

**Heizung:** Fußbodenheizung mittels Erdwärmepumpe

**Schlafzimmer:** bis zu 5

**Preis (€):** 670000

Das 2002 errichtete massive Einfamilienhaus befindet sich im ruhigen und beliebten Wohnort Unterrohrbach, nur etwa acht Autominuten vom Korneuburger Zentrum entfernt und in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnanschlüssen A22 und S1. Die Umgebung ist naturnah und ruhig gelegen. In den Nachbarorten Spillern und Leobendorf steht Infrastruktur für das tägliche Leben zur Verfügung, darunter Bäcker, Gastronomie, Banken, Ärzte, Kindergarten, Volksschule sowie Sportvereine. Zur Erholung und Freizeitgestaltung laden die umliegenden Wälder sowie ein Spaziergang zur Burg Kreuzenstein ein.

## **Raumaufteilung Erdgeschoss**

Vom zentralen und sehr geräumigen Vorraum aus sind alle Räume des Erdgeschosses sowie der Zugang zu Keller und Obergeschoss erreichbar. Das sehr großzügige Wohn-/Esszimmer verfügt über einen direkten Ausgang auf die Terrasse bzw. in den liebevoll angelegten Garten. Die separate Küche mit Speisekammer wird wieder mit dem Wohn- und Essbereich verbunden. Das im Erdgeschoss gelegene Arbeitszimmer oder Schlafzimmer bietet ebenfalls einen direkten Ausgang in den Garten. Weiters stehen ein Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung.

## **Raumaufteilung Obergeschoss**

Über den zentralen Vorraum sind ebenso alle Räume des Obergeschosses zugänglich. Zwei Schlafzimmer sind etwa gleich groß, ein weiteres sehr großzügiges Zimmer lässt flexible Nutzungsmöglichkeiten zu, etwa als Elternschlafzimmer oder Hobbyraum. Ein viertes Schlafzimmer ist auf zwei Ebenen aufgeteilt, diese Anordnung ergibt sich aus der darunterliegenden Garage. Das Obergeschoss verfügt außerdem über ein weiteres Badezimmer und ein separates WC, sodass

insgesamt viele Räumlichkeiten und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind.

### **Raumaufteilung Keller**

Der Keller bietet weitere Nutzflächen für Lager, Hobby und Waschküche sowie den Heizraum. Ein direkter Ausgang führt in den Garten, wodurch der Keller funktional und vielseitig nutzbar ist.

### **Zustand des Hauses / Heizung**

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand entsprechend dem Baujahr. Die Innenausstattung ist zeitgemäß, jedoch in den letzten Jahren nicht mehr modernisiert, sodass individuelle Anpassungen möglich sind. Die Heiztechnik ist auf aktuellem Stand: Das Haus wird über eine Fußbodenheizung mittels **Erdwärmepumpe** mit Flächenkollektoren beheizt. Das Warmwasser wird über die Wärmepumpe und eine Solaranlage bereitgestellt. Größere Grabungsarbeiten im Garten sind aufgrund der Flächenkollektoren nicht möglich.

### **Grundstück**

Das Grundstück umfasst 520m<sup>2</sup> und ist westseitig ausgerichtet. Der Garten ist gepflegt und ist mit Beeten, Sträuchern und Bäumen angelegt - direkt zum Wohlfühlen. Ein Gehweg von der Rückseite ermöglicht den Zugang zum Garten, ohne dass das Haus durchquert werden muss. Vor dem Haus befindet sich ein Stellplatz, zusätzlich ist eine Garage vorhanden.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Haustechnik und einen gepflegten Garten in ruhiger Lage.

Das Haus ist derzeit noch bewohnt und ab November 2025 bezugsfertig. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Bewohner liegen nicht von allen Räumen Fotos vor, insbesondere von den Schlafzimmern.

**Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder für weitere Details freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**