



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 203681

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

3254 Bergland

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

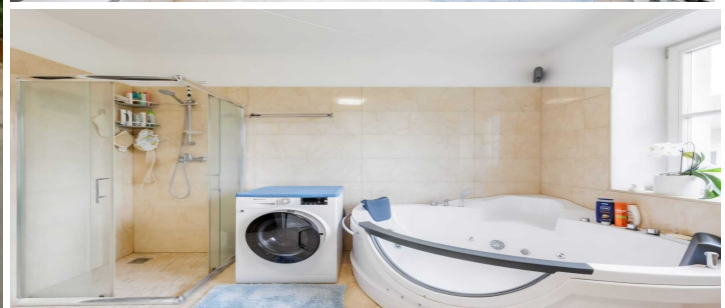
t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 190m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 190m<sup>2</sup>

Grundfläche: 797m<sup>2</sup>

## Top Bungalow mit Wohnkeller und Garage Nähe Wieselburg



Dieser wunderbare Bungalow wurde im Jahre 2011 im amerikanischen Stil in der kleinen Ortschaft Dürnbach (2 km von Wieselburg entfernt) errichtet.

Grundstücksgröße: 797 m<sup>2</sup>

Widmung: Bauland Wohngebiet

Keller: 172 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit neben dem Heiz- und dem Pellets-Raum viel Platz für Freizeit- und Abstellräume (alle mit Belichtungsflächen!)

Für den Einbau einer Sauna wurde schon Starkstrom zugeleitet. Der Zugang zur Doppelgarage mit Reparaturgrube erfolgt über ein paar Stufen direkt vom Keller des Wohnhauses.

Weiters eine Doppelgarage mit Reparaturgrube.

Erdgeschoß: 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Raumaufteilung:

- \* Vorraum
- \* links: Gästezimmer
- \* rechts: Schlafzimmer
- \* Bad 1
- \* WC 1
- \* riesige Wohnküche
- \* Schlafzimmer 1
- \* Schlafzimmer 2
- \* Bad 2 mit WC

Zur Haustüre gelangen Sie von der Straße über einen überdachten, mit italienischen Säulen getragenen Eingangsbereich. Sie betreten den geschmackvoll verfliesenen Vorraum mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Zwei Zimmer, links und rechts, bieten sich als Büro oder Gästezimmer an. Anschließend gelangen Sie in den imposanten Wohnsalon mit offener Küche, angeschlossenen Esstisch und einem gemütlichen Kamin-Eck. Die neuwertige Masseinbauküche der Firma Peter Max ist mit hochwertigen Geräten komplett ausgestattet. Linkerhand befinden sich zwei Schlafzimmer, beide mit kleinem Balkon, sowie ein komplett eingerichtetes Bad (Whirlpool, Badewanne, Dusche, WC, Bidet Waschbecken, Fenster). Das zweite Bad mit Whirlpool-Badewanne und bodengleicher Dusche, WC sowie ein extra WC befinden sich rechterhand. Raumhöhen zwischen 2,65 m und 3,15 m.

Direkt vom Wohnsalon gelangen Sie auf die schöne, überdachte 21 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Ausgang in den Garten mit Gartenhaus ( 14 m<sup>2</sup> groß, inklusive Strom - und Wasseranschluss)

Der Garten grenzt zum Teil an Ackerland und bietet damit einen wunderbaren Fernblick und Ruhe. Eine in die Erde eingebaute Regenwasserzisterne mit 2700l Fassungsvermögen versorgt Sie das ganze Jahr mit ausreichend Gebrauchswasser.

Technische Baubeschreibung:

Die Qualität des Hauses kann sich sehen lassen: 50 cm Ziegel mit Zement- und Edelputzschicht, außen Thermoputz, Innen 25 cm Wienerbergerziegel, Kaminmauerwerk für die Pelletsheizung sowie für den offenen Kamin, Böden mit Bambusparkett verlegt, durchgehend Fußbodenheizung. Auch innen wurden nur beste Materialien verwendet und die Anordnung der Räume und Fenster bzw. Türen folgen dem Feng-Shui-Prinzip - ein Zuhause zum Wohlfühlen. Das ganze Haus ist mit hochwertigen, 3 - fach verglasten Fenstern, Jalousien sowie Insektenschutz ausgestattet.

Für das Grundstück gilt die NÖ Bauordnung in der Bauklasse I und II. Eine Teilaufstockung der Villa ist somit bei Bedarf grundsätzlich möglich.

Eine Solaranlage sorgt für sehr kostengünstiges Warmwasser von April bis Oktober.

Ablöse Inventar nach Vereinbarung möglich.

Hinweisen möchten wir noch auf eine bestehende Wohnbauförderung, welche in der aktuellen

Höhe von ca. 25.000,-? übernehmbar wäre.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
&lt;2.000m Apotheke &lt;2.000m Klinik &lt;7.500m Krankenhaus

&lt;9.000m Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;1.500m Kindergarten

&lt;1.500m Universität &lt;2.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.000m Bäckerei

&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige  
Bank &lt;2.000m Post

&lt;2.000m Geldautomat &lt;2.000m Polizei &lt;2.000m Verkehr  
Bus

&lt;500m Bahnhof &lt;2.000m Autobahnanschluss &lt;1.000m Angaben  
Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 797m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 190m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 190m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 45.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.8m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at