

# VERKAUFSEXPOSÉ

**Attraktives Einfamilienhaus im Kurort 2222 Bad Pirawarth**



**Abfahrt Hochleithen A5-Nordautobahn**

**RKimmö**  
Immobilien Verkauf und Bewertung



## 1. Lage

Im Herzen des beliebten Kurortes Bad Pirawarth präsentiert sich dieses neuwertige, äußerst geschmackvoll ausgestattete Einfamilienhaus als exklusives Zuhause für Menschen mit Anspruch an Komfort, Ruhe und modernes Wohnen. Die Immobilie befindet sich auf einem 842 m<sup>2</sup> großen Eigengrund in absoluter Sackgassenruhelage und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung sowie den gepflegten, uneinsehbaren Außenbereich.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> sowie einem zusätzlich ausgebauten Vollkeller mit ca. 66 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für Familie, Gäste, Homeoffice und Wellness.

Auch technisch befindet sich das Objekt auf modernstem Niveau und entspricht einem zeitgemäßen Smart-Living-Konzept: Elektrik, Beleuchtung und Außenjalousien sind computergesteuert und können komfortabel über Alexa bedient werden. In Verbindung mit der hochwertigen, luxuriösen Einrichtung entsteht ein Wohngefühl, das moderne Technik, Komfort und stilvolles Design perfekt miteinander verbindet.

Der Wellness- und Freizeitbereich lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Pool, Jacuzzi, Infrarotkabine, überdachter Grillplatz, Gartenhaus und automatische Bewässerung machen diese Immobilie zu einer privaten Wohlfühlzone.

Der liebevoll angelegte Garten bietet maximale Privatsphäre und präsentiert sich als gepflegte Grünzone – ideal zum Entspannen, Genießen und Leben auf höchstem Niveau.

### Eckpunkte

Objektart: repräsentatives

Einfamilienhaus in Sackgassen-  
Ruhelage

Kaufpreis: 689.000,- €

Käuferprovision: 3% + Mwst.

Wohnnutzfläche: 146 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 212 m<sup>2</sup>

ausgebauter Wohnkeller/

Doppelgarage/Swimmingpool/

Jakuzi/ Gartenhaus mit überdachtem

Grillplatz/gepflegter uneinsehbarer

Garten/ automatische

Gartenbewässerung

Grundstück: 842 m<sup>2</sup>

Baujahr : 2017

Ausbau und Fertigstellung: 2024

Bauart: Ziegelmassiv

Heizungsart: Gas-Zentralheizung,

Dekor-Holzofen

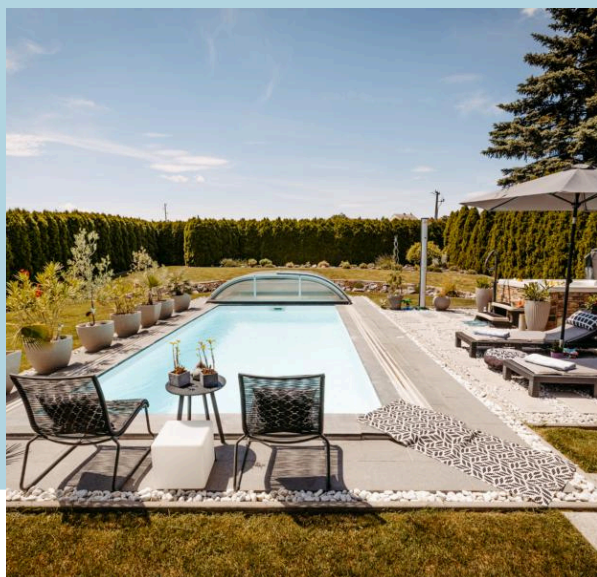
Besonderheiten: digitalisiertes

Wohnen/Smart Living

**RKimmo / Ihr Ansprechpartner: Reimer-Kemler Brigitte**

**Mobil: +43699/11019757 / E-Mail: rk.immo@gmail.com / Website: www.rk-immo.at**

# Verschaffen Sie sich einen Überblick über das Gebäude und die Außenanlage





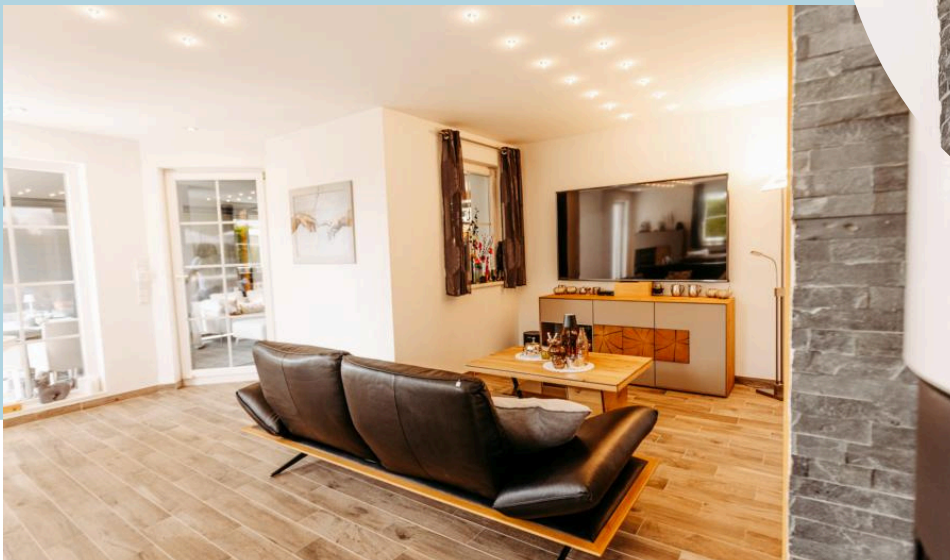
## 2. Grundstück: Garten und Sommerterasse

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der **großzügige Sommergarten**, der durch seine helle, freundliche Atmosphäre und die elektrische Beschattung zu jeder Tageszeit ein angenehmes Wohngefühl bietet. Der besonders attraktive Bereich lädt mit einem großzügigen Essplatz zu geselligen Stunden mit Familie und Gästen ein.

Ergänzt wird er durch eine gemütliche Lounge, die zum Verweilen, Entspannen und Träumen einlädt – ein stilvoller Rückzugsort, der den Wohnraum harmonisch erweitert und das ganze Jahr über ein besonderes Wohlfühlambiente schafft.

# Charme trifft Eleganz





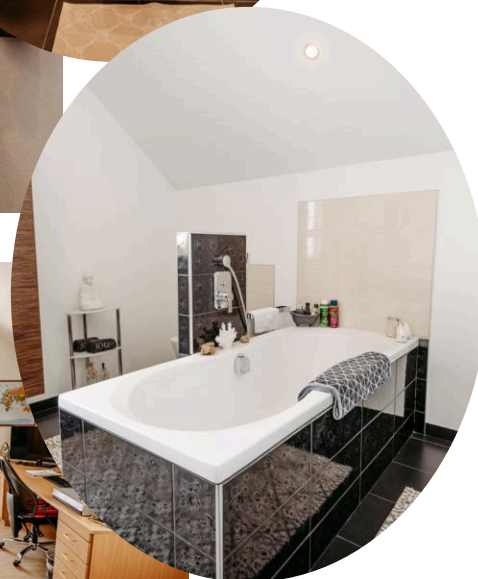
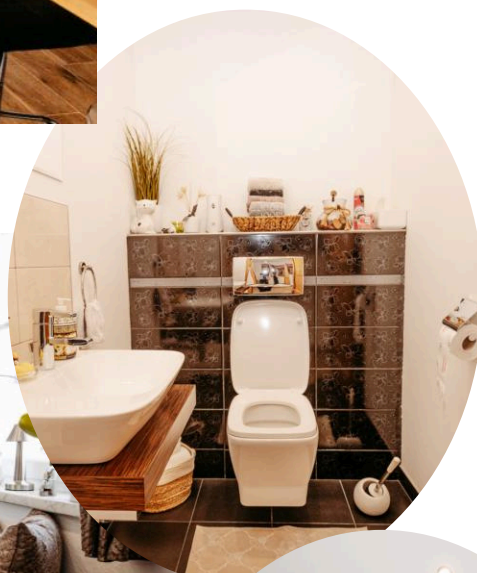
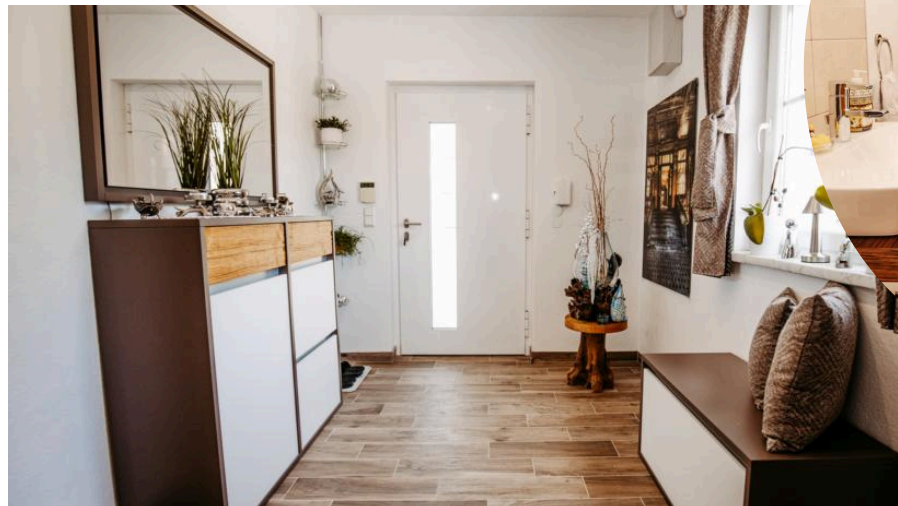
### 3. Das Wohnhaus

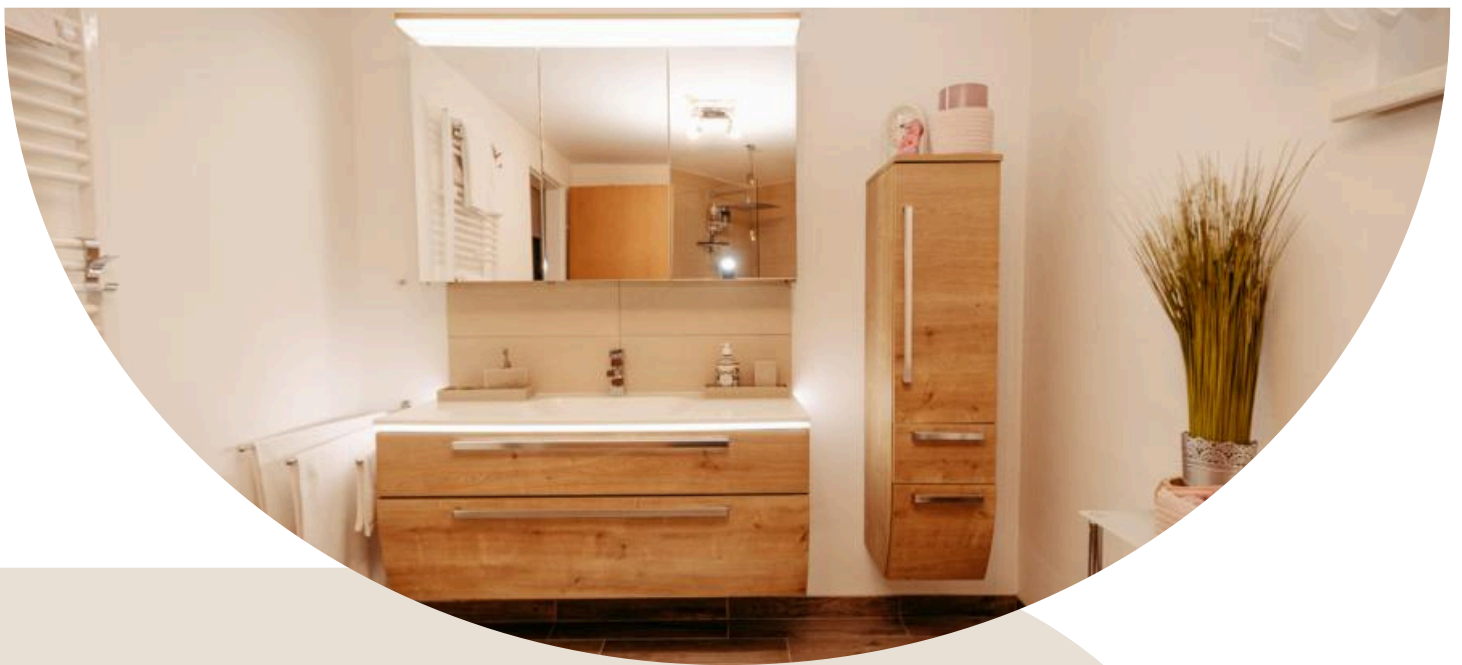
Das Wohnhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf drei Ebenen und bietet großzügigen Wohnkomfort für Familie, Gäste und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Im **Erdgeschoss** befindet sich der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der durch seine helle und moderne Gestaltung den Mittelpunkt des Hauses bildet.

Das **Dachgeschoss** ist als privater Rückzugsbereich gestaltet. Hier befinden sich ein großes Schlafzimmer mit Balkon, ein praktischer Schrankraum, ein Arbeitszimmer sowie ein Gästezimmer. Ein großzügiger Vorraum und ein modernes Badezimmer mit WC runden diese Ebene ab und schaffen ein angenehmes, komfortables Wohnambiente.

# Modern und hell





## 4. Vollkeller – ausgebaut

Der ausgebaut Vollkeller bietet zusätzliche, hochwertig nutzbare Fläche und eröffnet vielseitige Möglichkeiten. Neben einem Schlafzimmer und einem Gästezimmer befinden sich hier ein Vorraum, ein Waschraum, eine Infrarotkabine sowie der Heizraum. Dadurch eignet sich diese Ebene ideal als Gäste-, Wellness-, Hobby- oder Arbeitsbereich.



## 5. Bad Pirawarth – Der Ort und seine besondere Lage

Bad Pirawarth – Kurort mit Lebensqualität und besonderem Charme

Die Marktgemeinde Bad Pirawarth im Weinviertel zählt zu den traditionsreichen Kur- und Rehabilitationsorten Niederösterreichs und verbindet erholsame Ruhe mit hoher Lebensqualität. Der Ort ist geprägt von einer angenehmen, gepflegten Atmosphäre, viel Grün und einem charmanten, gewachsenen Ortsbild. Hier lässt sich das Leben abseits von Hektik und Lärm genießen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Besonders attraktiv ist die Kombination aus naturnahem Wohnen, medizinischer Kompetenz und ländlicher Lebensqualität. Als bekannter Kur- und Rehabilitationsstandort steht Bad Pirawarth für Gesundheit, Erholung und Wohlbefinden. Spazierwege, sanfte Landschaften und die ruhige Umgebung laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und neue Energie zu tanken. Gleichzeitig bietet Bad Pirawarth den besonderen Charme eines Weinviertler Ortes: familiär, überschaubar und dennoch gut angebunden. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Feldern und idyllischen Landschaftsbildern. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das Ruhe, Natur und Lebensfreude harmonisch miteinander verbindet – ideal für alle, die ein Zuhause mit Erholungswert und besonderer Atmosphäre suchen.



Fotocredit: Klinik Bad Pirawarth