

## Einfamilienhaus in idyllischer Ruhelage



Ansicht von der Straße

**Objektnummer: 1677\_643**

**Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard in Oberpullendorf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7361 Kroatisch Geresdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 424,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,09
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Fraberger**



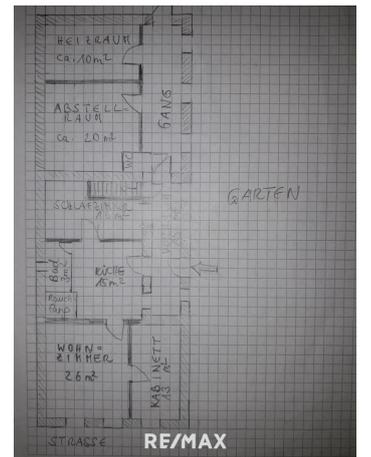
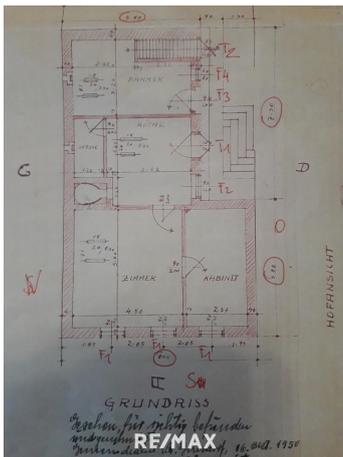












## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 bietet eine ebenerdige Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und weitere Nebenräume von ca. 90 m<sup>2</sup>. Über die Veranda gelangt man in den Vorraum, von dem aus die Küche mit Essecke erreichbar ist. Das Wohnzimmer ist von der Küche aus begehbar, ebenso das Schlafzimmer. Ein weiteres Kabinett ist direkt vom Wohnzimmer zugänglich. Es ist möglich das Wohnzimmer zu vergrößern, indem das Kabinett mit dem Wohnzimmer zusammengelegt wird. Das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche wurde vor drei Jahren modernisiert und das WC ist separat vom Vorraum aus begehbar. Ebenso gelangt man von diesem Vorraum in den sehr großen Abstellraum und den separaten Heizraum. Im Abstellraum befindet sich die Wasseranlage für den eigenen Brunnen, der für die Gartenbewässerung dient. Das Haus selbst ist natürlich an den Ortskanal und die Wasserleitung angeschlossen.

Das Haus verfügt über eine voll funktionsfähige Einbauküche, sowie eine Waschmaschine und Gefriertruhe, die auf Wunsch übernommen werden können. In den Wohnräumen wurde Laminat verlegt, während die Nassräume gefliest sind. Die Holzzentralheizung wurde im letzten Jahr saniert, wodurch für angenehme Wärme im gesamten Haus gesorgt ist.

Der großzügige, ebene Garten, mit ca. 700 m<sup>2</sup>, bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten oder einen möglichen Zubau. An der Rückseite des Hauses befinden sich mehrere Lagerräume, sowie eine Werkstatt, die zusätzlichen Stauraum bieten und man seinen handwerklichen Hobbies nachgehen kann. Der Dachboden kann ebenfalls als Stauraum genutzt oder optional ausgebaut werden.

Außerdem befindet sich in der Werkstatt eine Selch zum Räuchern.

Das gesamte Grundstück ist als Bauland-Dorfgebiet gewidmet.

Besonderheiten:

Gepflegter Zustand, sofort beziehbar

Ebenerdige Dusche, moderne Sanitäranlagen

Große Gartenfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Ruhige Waldnähe mit wenig Autoverkehr

Gute Infrastruktur und Anbindung

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in einer idyllischen Waldnähe in Kroatisch Geresdorf, einem beschaulichen Ort im Burgenland. Die Lage bietet viel Ruhe und wenig Verkehr, da es sich um

eine Sackgasse handelt. Ideal für Erholungssuchende.

Die nächste größere Ortschaft, Lutzmannsburg, ist ca. 4 km entfernt und bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie die bekannte Therme Lutzmannsburg. Oberpullendorf, das ca. 13 km entfernt liegt, bietet eine Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Weitere Kulturangebote sind in der KUGA Großwarasdorf (ca. 7 km) und in Raiding (Liszt-Haus und Konzerthaus, ca. 11 km) zu finden.

Ein zweisprachiger (deutsch/kroatisch) Kindergarten, sowie eine Volksschule, befinden sich im Nachbarort Kroatisch Minihof/Nikitsch. Weiterführende Schulen sind in Oberpullendorf vorhanden. Praktische Ärzte finden Sie in Nikitsch, Lutzmannsburg und Großwarasdorf. In Oberpullendorf und der Umgebung gibt es Fachärzte, ein Krankenhaus sowie ein Pflegeheim.

Das Blaufränkisch-Land ist für seine vielfältigen Veranstaltungen bekannt, die das Gemeinschaftsleben in den Dörfern bereichern.

Die Anbindung an die S31 ist in ca. 13 km, über den Anschluss Oberpullendorf erreichbar, was eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um weitere Highlights dieser Immobilie zu entdecken.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes/der Wohnung. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen wird. Da der Preis vom Kaufinteressenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann dieser auf, darunter oder auch deutlich über diesem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch allfällige Gegenzeichnung Ihres gestellten Angebotes!

\*\*\* Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. \*\*\*Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Hei 424.  
zwä 0 k

rme Wh/  
bed (m<sup>2</sup>)  
arf: a)  
KlasG  
se  
Hei  
zwä  
rme  
bed  
arf:  
Fakt4.09  
or G  
esa  
mte  
ner  
giee  
ffizi  
enz:  
KlasG  
se F  
akto  
r Ge  
sam  
tene  
rgie  
effiz  
ienz  
: