

**7425 Wiesfleck: Thermenregion Bad Tatzmannsdorf!
Neuwertiges Ziegelmassivhaus mit Garage, Vollkeller und
ausbaubarem Dachboden in ruhiger Lage!**



Objektnummer: 960/71038

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7425 Wiesfleck
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,18 m ²
Nutzfläche:	331,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	144,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	584.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marco Antonio Stipsits

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39

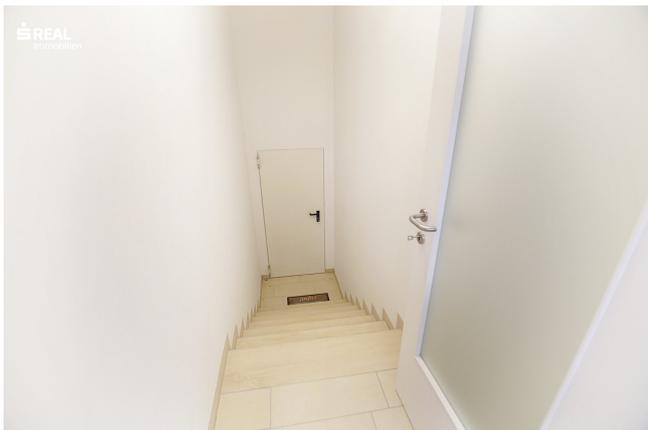








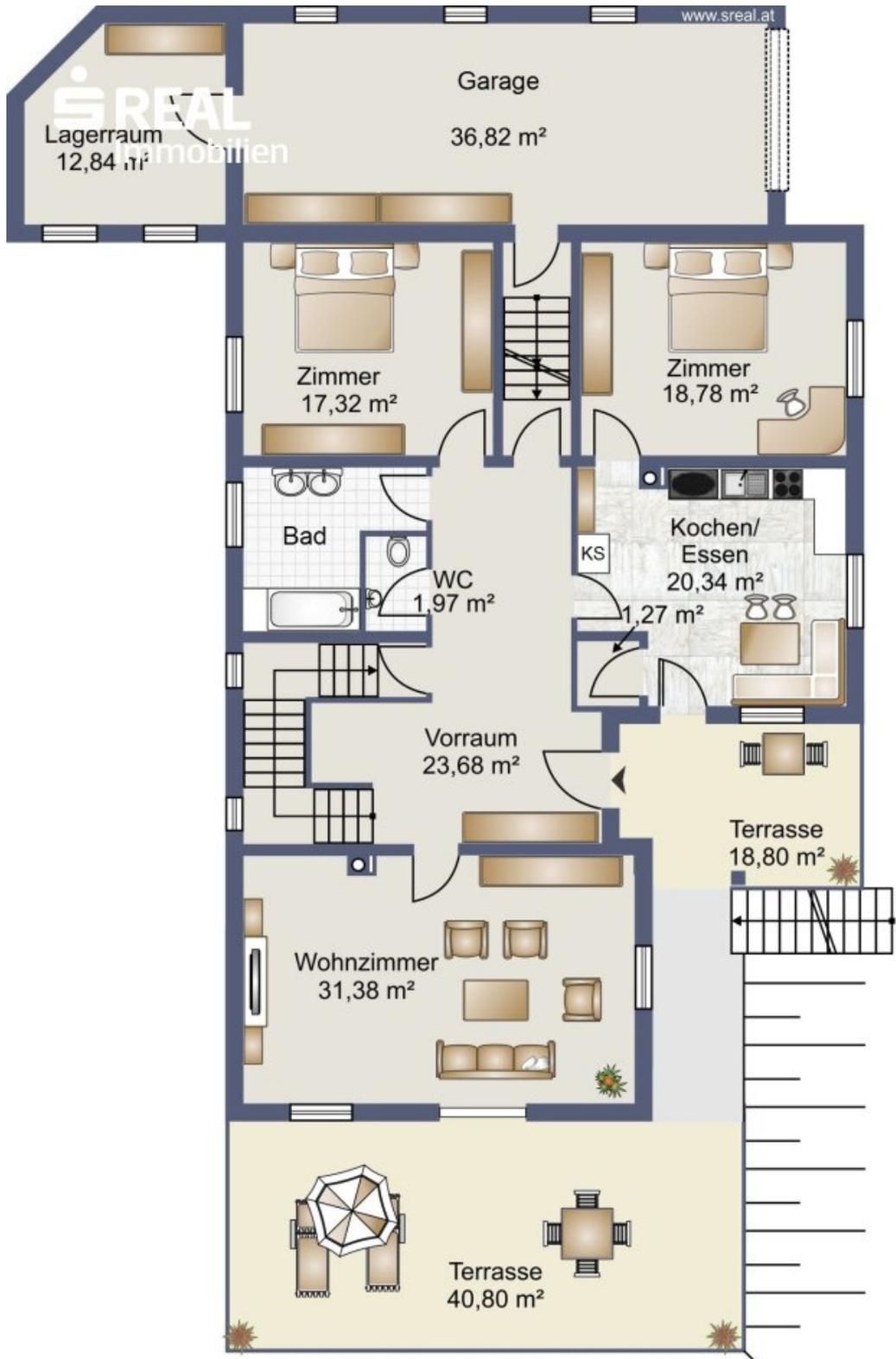




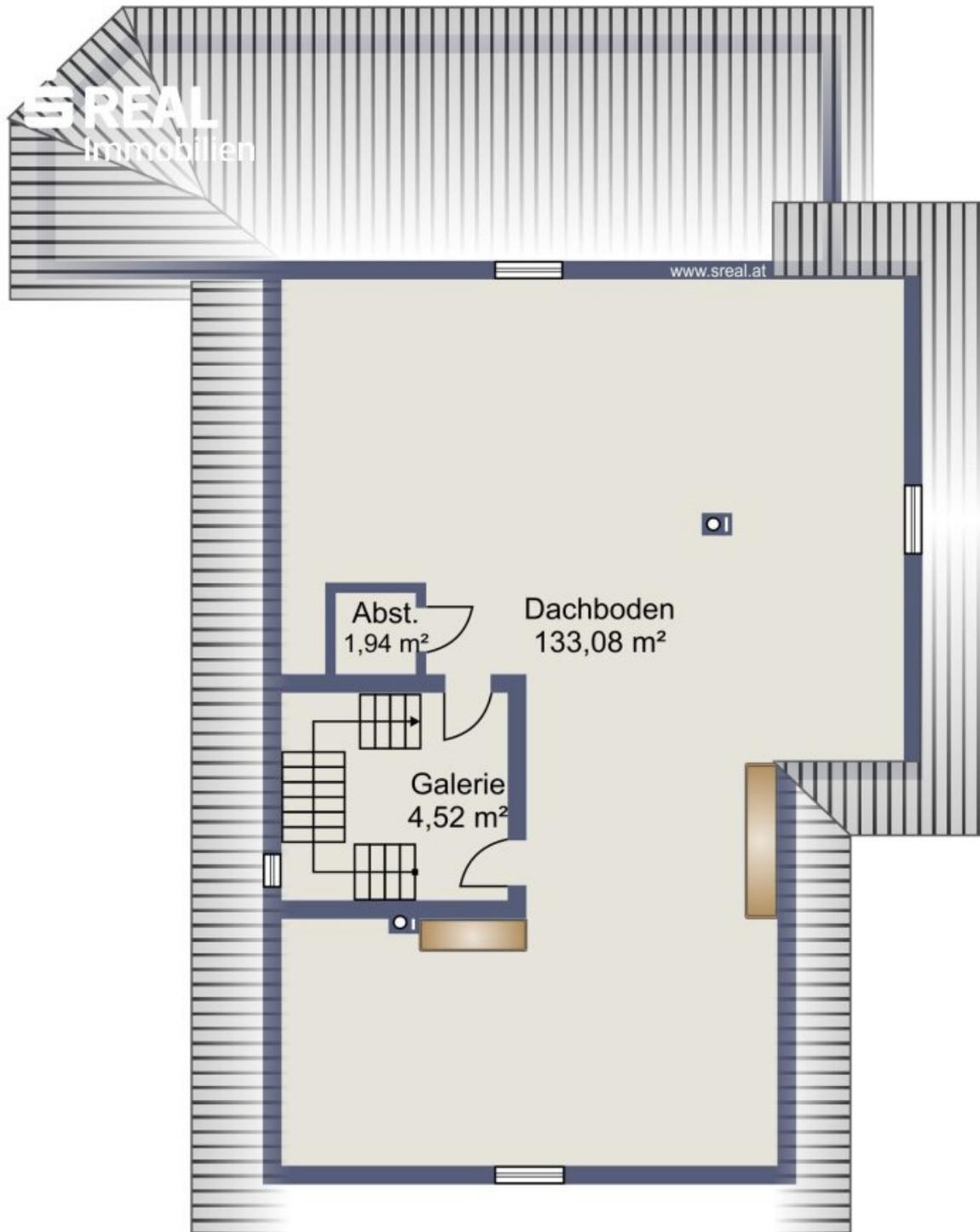




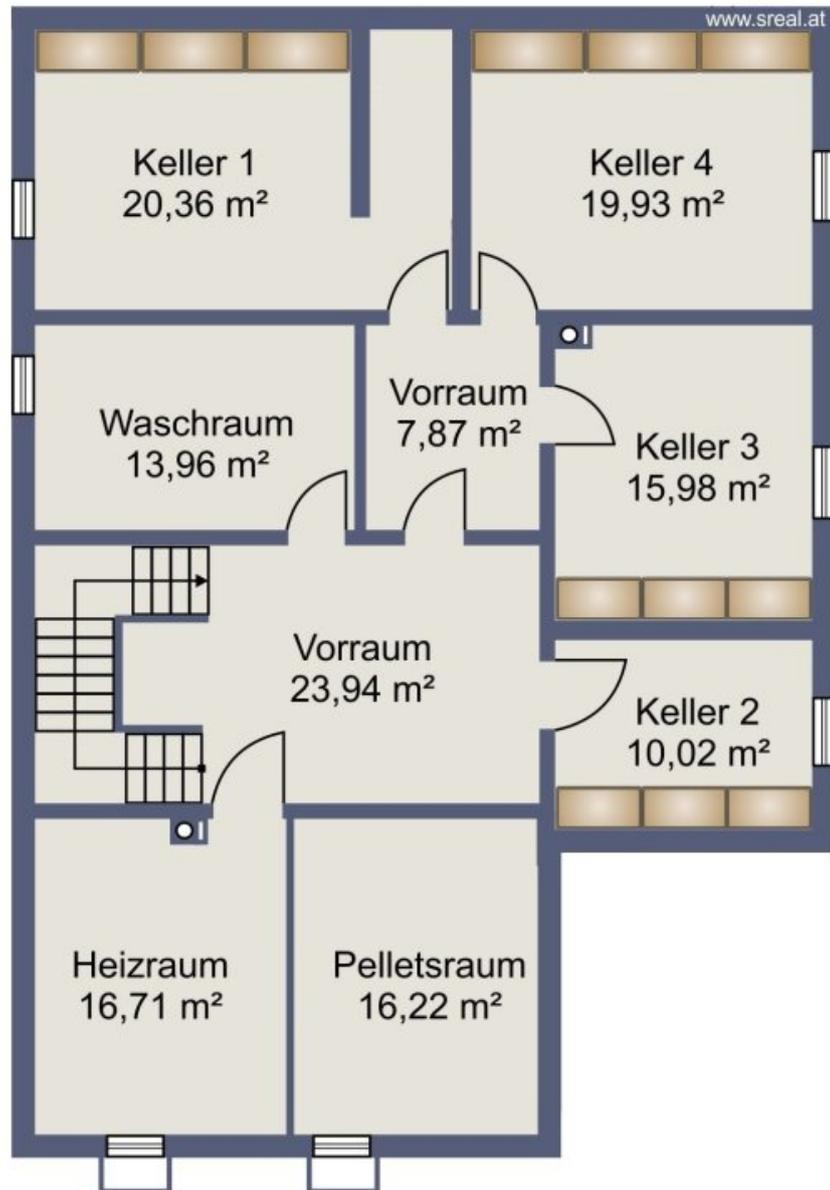




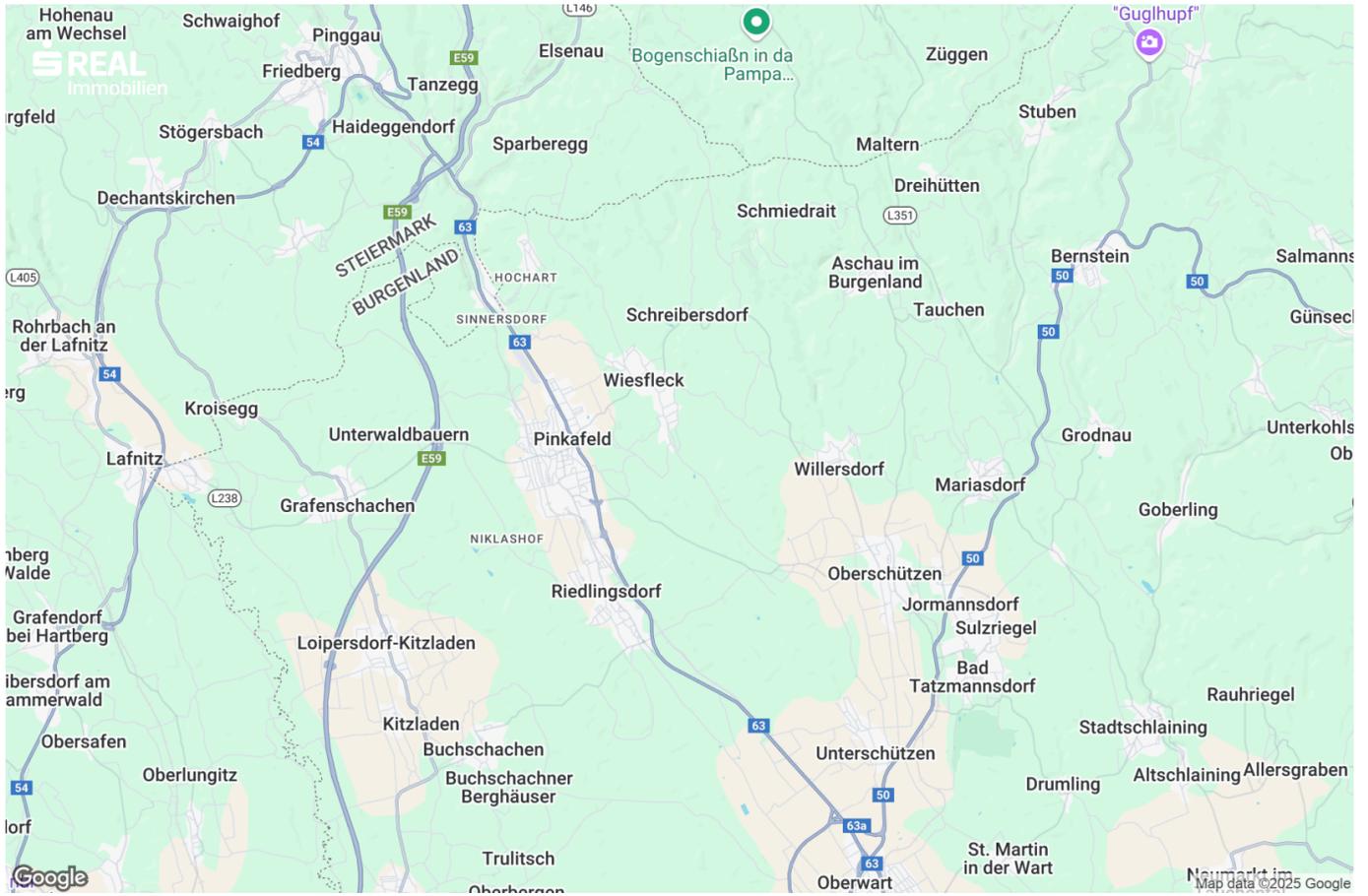
Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Die Lage:

Es handelt sich um eine traumhafte Lage am Ortsrand, in einem aufgelockerten Wohngebiet mit netter Nachbarschaft!

Die herzliche Seelengemeinde Wiesfleck mit ca. 1.200 Einwohnern ist je ca. 1 Fahrstunde (PKW) von Wien & Graz entfernt und verfügt sozusagen über zwei nächstgelegene "A2 Südautobahn" Zubringer (Pinkafeld und Pingsgau/Friedberg).

Zudem gibt es von Pinkafeld aus auch eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz z.B. die Autobuslinie B01 nach Wien.

Alles was Sie im Alltag an Infrastruktur benötigen - wie z.B. diverse Supermärkte, Baumarkt, Drogeriemarkt, Kindergarten/Hort, Volksschule, NMS, Berufsschule, HTL, FH Burgenland/Campus Pinkafeld, Apotheke, Ärztezentrum, Banken, Post, Tankstellen, Flugplatz (Segelflug Sportfliegerclub) etc. - ist nur ca. 3 Kilometer entfernt!

Aufgrund der im Umfeld angesiedelten Grün-/Freiflächen (Erholungsteich, Fischteich) und der zahlreichen Sport- & Freizeiteinrichtungen (Freibad, Tennisplätze, Fitnesscenter, Fußballverein, Hallenbad, Eislaufplatz etc.) wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

Die Bezirkshauptstadt Oberwart, welche in nur ca. 12 Minuten Fahrzeit erreicht werden kann, wartet mit Einkaufszentren wie z.B. dem "EO Center & dem EO Park" auf. Hier sind ebenso das neu eröffnete Krankenhaus, diverse Fachärzte, ein Polytechnikum, eine Berufsschule, die HBLA, die Handelsakademie, ein zweisprachiges Bundesgymnasium und weitere Infrastrukturen angesiedelt.

Das „GYM-Oberschützen“ und das Wimmer Gymnasium sind ca. 5 km (5 Fahrminuten) entfernt.

Die überregional bekannte Thermenregion Bad Tatzmannsdorf mit diversen Wellness-/Sport- & Gesundheitseinrichtungen (AVITA Therme, das Reiters Golf Resort, die Lauf- und Walkingarena, Finnenbahn im Kurpark, Heilwasser Lehrpfad etc.) erreicht man ebenso in ca. 8 Minuten Fahrzeit.

Das Grundstück:

Die ebene Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücksnummern (1.773 m² bebaut und 1.378 m² unbebaut) im Gesamtausmaß von 3.151 m².

Die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut, die Einfahrt ist asphaltiert. Hier kann zusätzlich geparkt werden.

Das Betonfundament für eine etwaige Einfriedung ist dreiseitig bereit hergestellt.

Die Flächenwidmung lautet: BW - Bauland Wohnen

Es gibt keine sogenannten "besonderen Teilbebauungsbestimmungen", es gelten die Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes, der Bgld. Bauverordnung sowie der OIB-Richtlinien. Selbstverständlich kann auf der unbebauten Fläche ein weiteres Gebäude bzw. Wohnhaus errichtet werden, ein Kanalanschluss ist möglich.

Sollten Sie somit weniger Grundstücksfläche benötigen, ist es möglich die unbebaute Parzelle separat zu verkaufen.

Das Wohnhaus:

Die Baubewilligung des in ziegelmassiver Bauweise (**50 cm Porotherm Ziegelstein**) errichteten Wohnhauses datiert aus dem Baujahr 2019, die Fertigstellungsanzeige stammt aus dem Jahr 2023.

Alle relevanten Unterlagen aus dem Bauakt (Flächenwidmungsplan, Katasterplan, Kanalplan, Energieausweis, Fertigstellungsanzeige, Bauplan, Baubeschreibung etc.) liegen selbstverständlich digital vor und können nach einer erfolgten Besichtigung natürlich gerne übermittelt werden!

Die Immobilie unterteilt sich in ein Erdgeschoß, ein Dachgeschoß zum Ausbau, ein Kellergeschoß und ein Garagengeschoß.

Der generelle Zustand des Wohnhauses ist sehr gut und somit heißt es nur noch die Koffer zu packen und einzuziehen!

Die Raumliste:

Erdgeschoß

Eingangsbereich/Diele 23,68 m²

Wohnzimmer 31,38 m²

Schlafzimmer 17,32 m²

Schlafzimmer 18,78 m²

Küche 20,34 m² (möbliert)

Abstellraum 1,27 m²

Badezimmer 7,44 m² (möbliert, Wanne und 2 Waschbecken)

Toilette 1,97 m²

122,18 m² gesamt

Terrasse Eingangsbereich 18,80 m²

Terrasse Wohnzimmer-/Gartenbereich 40,80 m² (südseitig)

Garage 36,82 m²

Lagerraum 12,84 m²

Dachgeschoss

Galerie 4,52 m²

Dachbodenraum mit 2 Zugängen 133,08 m²

Abstellraum 1,96 m²

139,56 m² gesamt

Kellergeschoß

Diele 23,94 m²

Waschraum 13,96 m²

Vorraum 27,87 m²

Kellerraum 20,36 m²

Kellerraum 19,93 m²

Kellerraum 15,98 m²
Kellerraum 10,02 m²
Heizraum 16,71 m²
Pelletsraum 16,22 m²
144,99 m² gesamt

Informationen der Gemeinde:

Die Grundsteuer beträgt im Jahr 6,55 Euro pro Jahr. Diese wird sich allerdings erhöhen, sobald der neue Einheitswert für das Haus vorliegt.

Die Wasserzählergebühr beträgt jährlich 25,- Euro netto, die Wassergebühr 1,60 Euro pro m³. Für die Kanalbenützung sind 342,80 Euro pro Jahr zu bezahlen, der Abfallbehandlungsbeitrag beläuft sich auf 33,- Euro brutto.

Allgemeines:

In der kälteren Jahreszeit sorgt eine moderne Pelletheizung (Heizkörper/Radiatoren) für wohlige Wärme.

Im Wohnzimmer steht ein Kamin zur Verfügung, somit kann beispielsweise ein Schwedenofen angeschlossen werden.

Die Fenster sind mit Rollläden versehen.

Eine Übergabe der Immobilie ist je nach Vereinbarung möglich, die Liegenschaft muss noch geräumt werden.

Resümee:

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inkl. Außenansichten und der exakten Liegenschaftsadresse!

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen im Anschluss zum Download übermittelt!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Bank <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <7.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap