

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit altem Charme in Mörbisch am See



Haus

Objektnummer: 3836_163

Eine Immobilie von RE/MAX Up

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7072 Mörbisch am See
Wohnfläche:	305,00 m ²
Nutzfläche:	445,00 m ²
Zimmer:	13
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Keller:	118,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 194,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	509.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Marcel Sladek

RE/MAX Up
Raiffeisenstraße 2
7071 Rust

H +43 664 28 03 633



















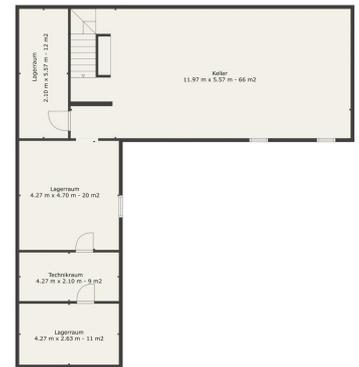
ERDGESCHOSS

Der Plan dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung



OBERGESCHOSS

Der Plan dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung



UNTERGESCHOSS

Der Plan dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung

Objektbeschreibung

Charmantes Zuhause mit Charakter – liebevoll saniert und modernisiert

Dieses Haus vereint nostalgischen Charme mit modernem Wohnkomfort und lädt dazu ein, sich sofort wohlfühlen. Ursprünglich 1951 erbaut und 1980 erweitert, wurde es zwischen 2022 und 2023 mit viel Liebe zum Detail umfassend saniert. Hier trifft gemütliches Wohnen auf durchdachte zeitgemäße Modernisierung – Mit Wärmepumpe und Photovoltaik ausgestattet - ein Zuhause, das Geschichte erzählt und dennoch alle Annehmlichkeiten zeitgemäßen Wohnens bietet.

Die großzügige Wohnfläche ermöglicht ein harmonisches Miteinander, während zahlreiche Rückzugsorte für entspannte Stunden sorgen. Der kleine gemütliche Garten mit seinem prachtvollen Kirschbaum lädt zum Verweilen ein – Ein gemütliches Plätzchen, speziell an Sommertagen.

Raumaufteilung

Diese charmante Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung über drei Ebenen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss – die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss empfängt Sie in der Einliegerwohnung ein zentrales Foyer. Von diesem aus gelangt man in den Schlafbereich, in das Badezimmer, in den gemütlichen Wohnbereich sowie in die Wohnküche mit angrenzendem kleinen Abstellraum. Zwei von außen begehbbare Gästezimmer mit jeweils direktem Zugang zu Bad und WC bieten Privatsphäre für Besucher oder Familienmitglieder. Im linken Teil des Erdgeschosses runden eine charmante Küche sowie ein Esszimmer mit Zugang zur Garage diese Ebene ab. Der Atelierbereich mit eigenem Badezimmer + WC und Küche können bei Bedarf zusätzlich als Wohnfläche oder gewerblich genutzt werden.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss entfaltet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der eine Aussicht über den gesamten Innenhof bietet. Eine separat integrierte moderne Küche mit hochwertigen AEG-Geräten und zusätzlicher Speisekammer rundet das Ambiente ab. Des Weiteren gibt es ein Badezimmer mit großer Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie ein Büro/Ankleidezimmer, welches Zugang zu einem geräumigen Schlafzimmer bietet.

Untergeschoss:

Der Keller bietet zahlreiche Lagermöglichkeiten und verfügt über Räume, die sich ideal für

Hobby- oder Arbeitszwecke eignen. Hier befindet sich zudem der Wechselrichter für die PV-Anlage, Warmwasseraufbereitung, die Heiztechnik für die Wärmepumpe sowie der optionalen Holzheizung. Zusätzlich verbirgt sich unter dem Haus ein traditioneller, historischer Weinkeller – ein typisches Merkmal der Region Mörbisch am See.

Diese Immobilie ist perfekt für Menschen, die Wert auf großzügige Wohnflächen und eine vielseitige Nutzbarkeit legen. Dank der aufgeteilten Wohneinheiten mit jeweils eigenen Sanitärbereichen, ist das Haus auch hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung einzelner Bereiche geeignet. Zudem bietet der großzügige Keller und die Lagerräume ideale Bedingungen für Hobbyhandwerker und Heimwerker.

Wer ein liebevoll modernisiertes Zuhause mit viel Platz, altem Charme und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sucht, findet hier die perfekte Immobilie. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses begeistern!

Wegzeiten zu Fuß:

Spar: ca. 200m

Bank mit Geldautomat: ca. 200m

Gemeindeamt & Postpartner: ca. 300m

Bushaltestelle: ca. 50m

Arzt: ca. 200m

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann fordern Sie JETZT weitere Details zu dieser tollen Immobilie an und sichern Sie sich gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Weiters weisen wir darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein.

Fahrzeiten:

Stadtgrenze Wien ca. 45 Minuten

Flughafen Schwechat ca. 53 Minuten

Eisenstadt: ca. 20 Minuten

Wr. Neustadt ca. 36 Minuten

Lage:

Mörbisch am See liegt im nördlichen Burgenland am südwestlichen Ufer des Neusiedler Sees und hat 2228 Einwohner.

Der Ort hat einen sehr breiten Schilfgürtel, so dass man den See nur über einen im Jahr 1950 aufgeschütteten Damm erreichen kann. Am Ende des Damms befinden sich die Seebühne, das moderne Seebad Mörbisch am See, der Yachthafen, zwei Schifffahrtsunternehmen, die den Fährbetrieb nach Illmitz bedienen, Beachvolleyballplätze, eine Segel- und Surfschule sowie ein Bootsverleih.

Wie das gesamte Burgenland ist Mörbisch am See mit einem Netz von Radwegen ausgestattet. So verbindet der Radweg B31 die Gemeinde mit dem „Burgenland-Jubiläumsradweg“ und der Neusiedler-See-Radweg führt ebenfalls durch Mörbisch am See. Für Nordic-Walking-Sportler wurden in Kooperation mit den Nachbargemeinden Rust und Oggau 15 Touren entwickelt.

Neben vielen urigen Heurigen gibt es diverse Gast- und Kaffeehäuser, das Gmoa Taxi, um innerhalb der Gemeinde rasch und bequem von A nach B zu kommen, Essen auf Rädern, Kindergarten und Kinderkrippe, Volksschule und schulische Nachmittagsbetreuung sowie einen großen Spar-Supermarkt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 194.5
auf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf
mebedarf:
Faktor Gesamt 2.53
energieeffizienz:
z:
Klasse Faktor E
Gesamtenergieeffizienz: