

**Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten, Keller  
und Pool - Grundstücksteilung möglich!**



**Objektnummer: 960/71531**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7131 Halbtorn
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Wohnfläche:</b>	129,17 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 178,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



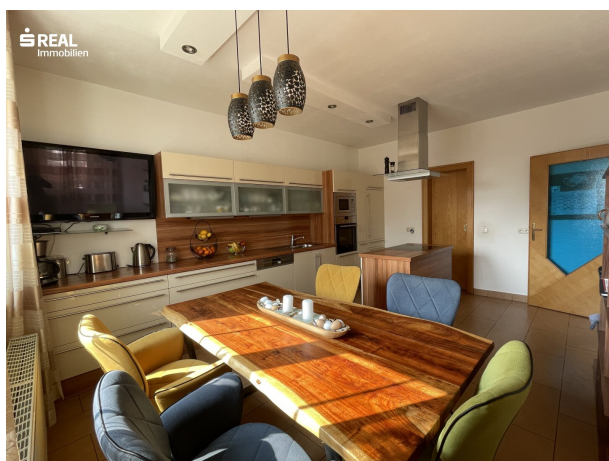
### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281  
H +43 664 88851824

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







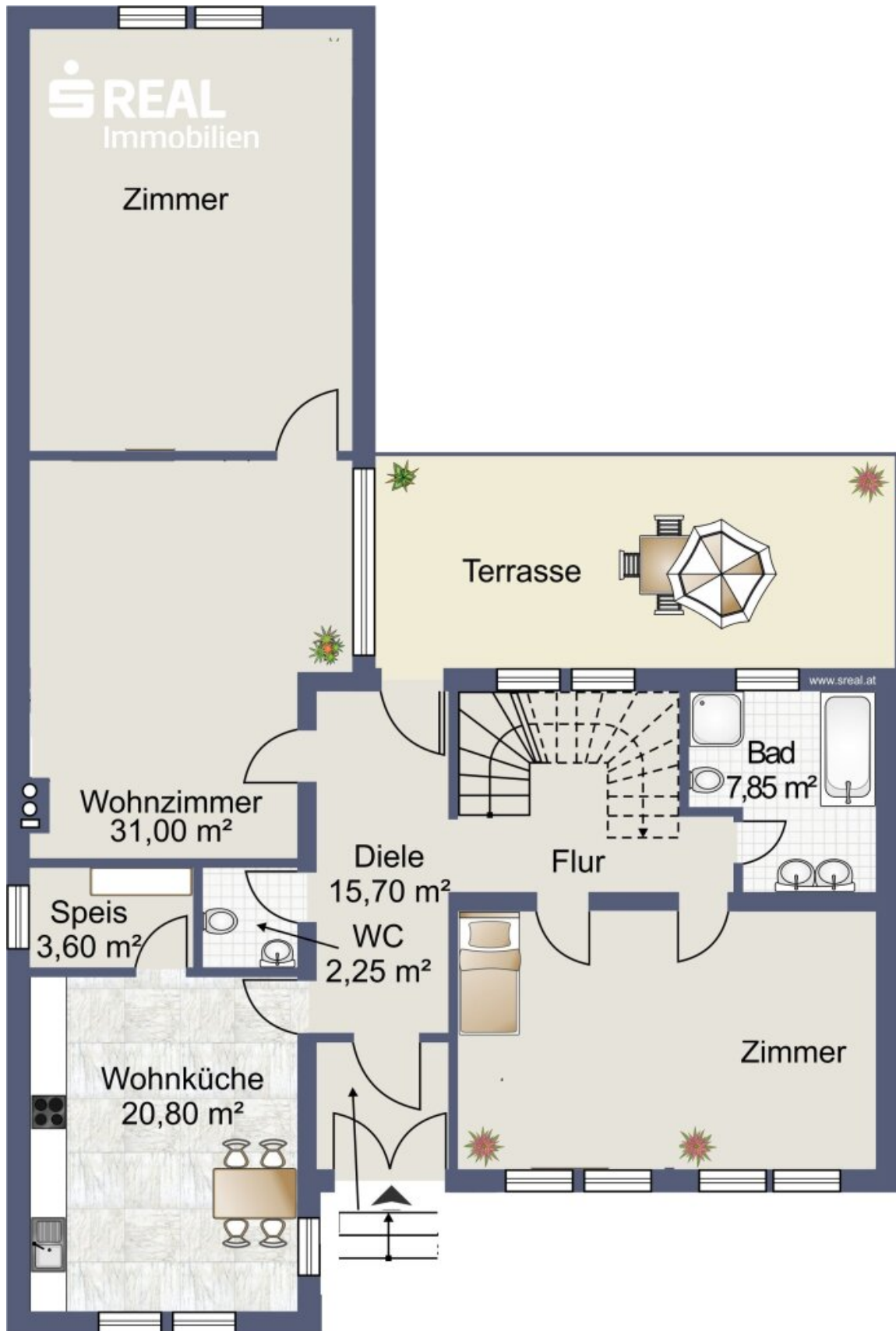






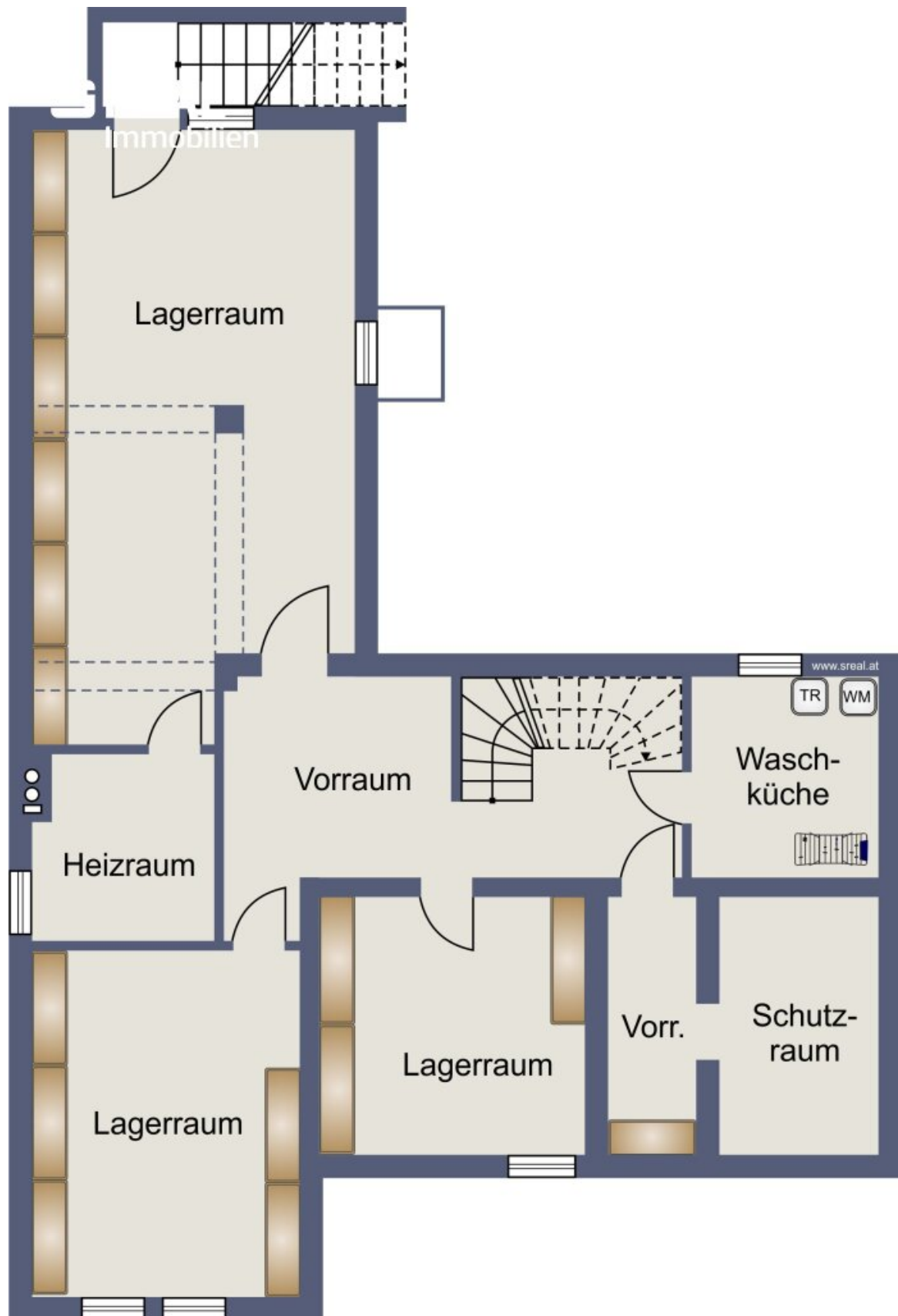






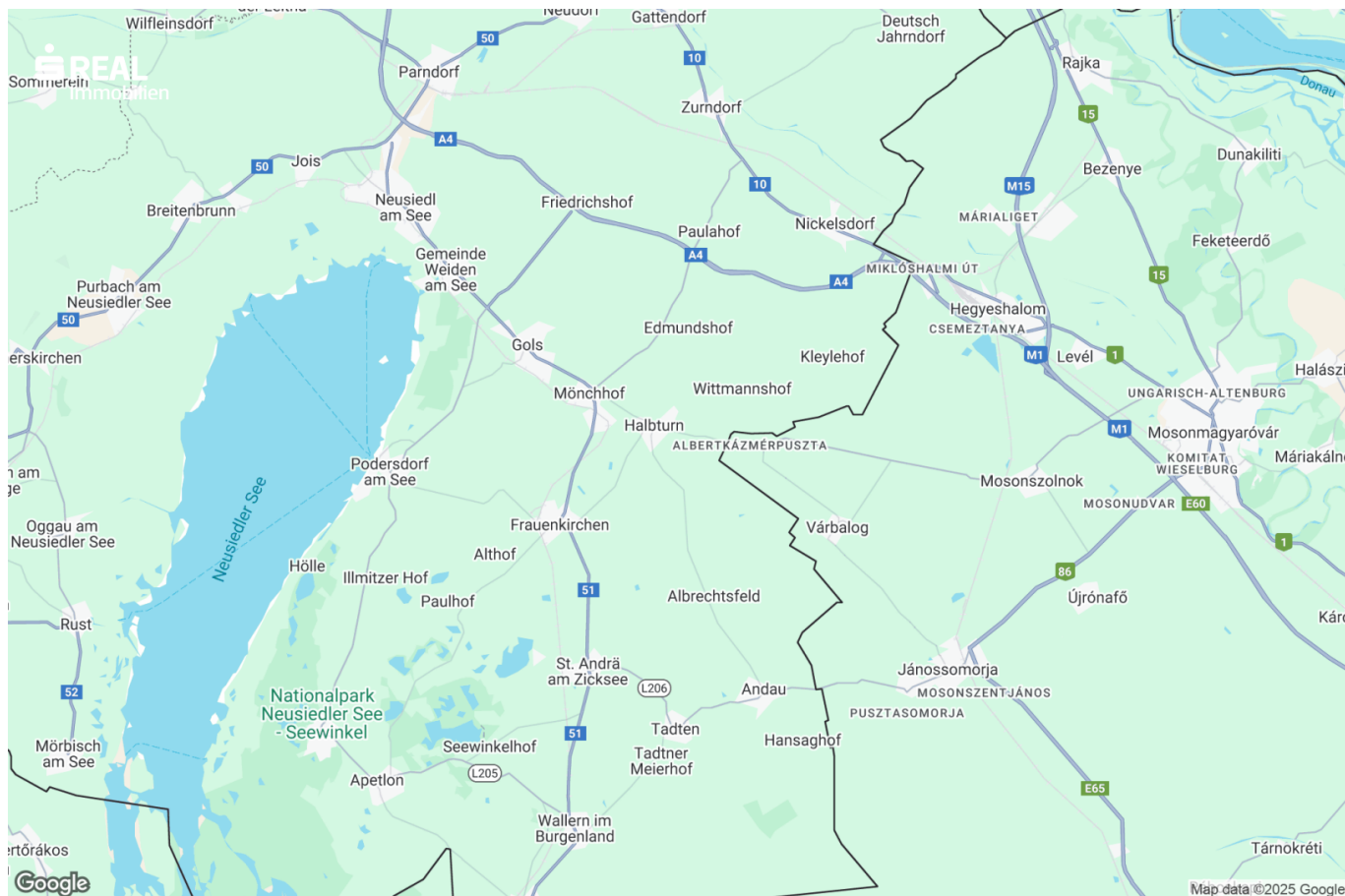
Skizze Erdgeschoss





Skizze Kellergeschoss





## Objektbeschreibung

In einer ruhigen und familiären Wohngegend von Halbtorn erwartet Sie dieses gepflegtes Einfamilienhaus, das Wohnkomfort und naturnahes Leben ideal vereint.

Die Immobilie wurde im Jahr 1996 in Ziegelmassivbauweise errichtet und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem liebevoll gestalteten Garten mit Pool.

Das Grundstück hat laut Grundbuch umfasst ca. 1.342 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – eine Teilung ist möglich. Der große Garten lädt mit seinen diversen Obstbäumen und dem Pool zum Entspannen ein und schafft eine grüne Oase mitten im Wohngebiet.

Das Haus bietet eine kompakte und durchdachte Raumaufteilung, die sich über ein Erdgeschoss und ein Kellergeschoss erstreckt:

Erdgeschoss:

- Großzügige Wohnküche mit Speisekammer
- Wohnzimmer mit Schwedenofen und Klimaanlage für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- Zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder ein Homeoffice bieten
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie separate Toilette
- Schöne Terrasse mit Blick in den Garten

Kellergeschoss:

- Vier praktische Abstellräume bieten viel Stauraum
- Heizraum
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung mit Radiatoren sowie zusätzlich durch den Schwedenofen im Wohnzimmer.

Lage & Infrastruktur

Halbtorn liegt im nördlichen Burgenland und ist bekannt für seine Weinkultur, das historische Schloss Halbtorn und die wunderschöne Landschaft mit Rad- und Wanderwegen. Die gute Verkehrsanbindung über die Autobahn A4 sowie die Bahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Wien, Ungarn und Bratislava. Der tägliche Bedarf ist bequem zu Fuß erreichbar – in unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte, Restaurants, Schulen und ein Arzt.

Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen weitere Fotos und Unterlagen zu. Kontaktieren Sie uns für nähere



Informationen oder einen Besichtigungstermin!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap