

**Wunderschönes Einfamilienhaus mit zusätzlichem
Baugrundstück(eigene Zufahrt)**



Straßenansicht

Objektnummer: 1677_575

Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard in Oberpullendf.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7343 Neutal
Baujahr:	ca. 1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 201,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	290.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

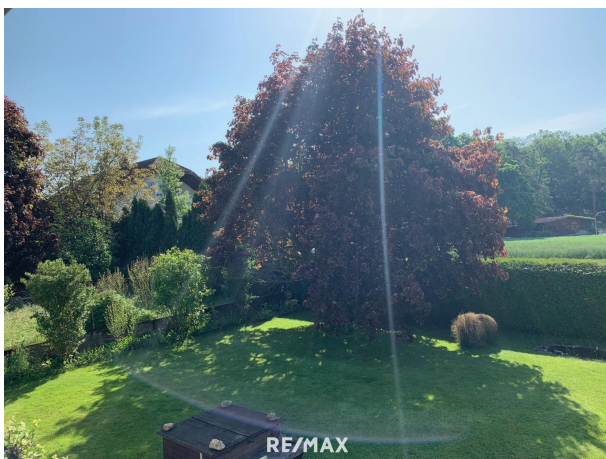
Ihr Ansprechpartner



DI Walter Seidl











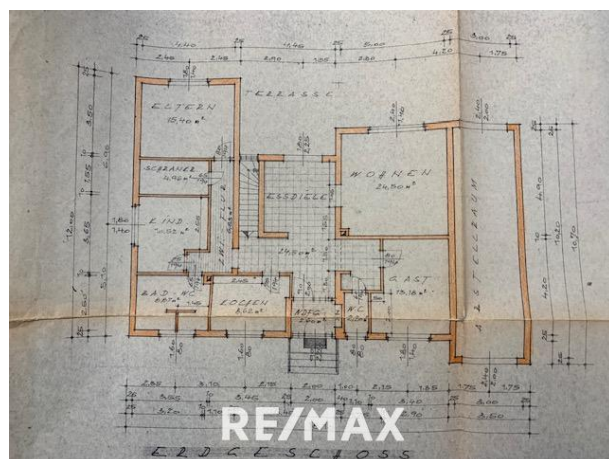
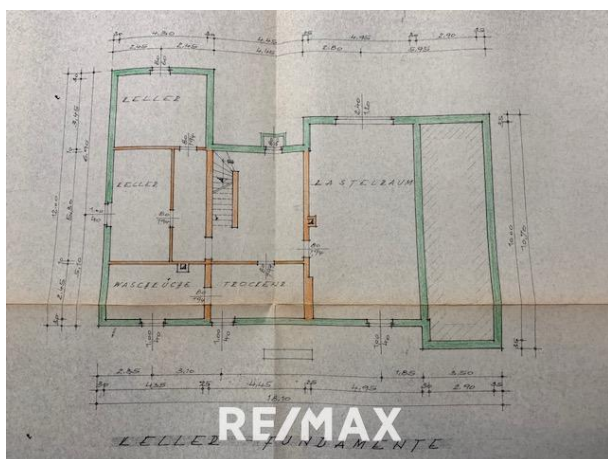














Objektbeschreibung

1. Lage:

Zwischen sanften Hügeln im Stooberbachtal, angrenzend an den Naturpark "Landseer Berge" und dem Blaufränkischland, liegt im Herzen des Mittelburgenlandes die Gemeinde Neutal.

Nicht umsonst wird die Gegend auch das Sonnenland genannt.

Neutal bietet seinen Einwohnern und seinen Besuchern ein umfangreiches Kultur-, Sport- und Freizeitangebot, dem man sich kaum entziehen kann. Neben einer Reihe von Erholungsmöglichkeiten, in unmittelbarer Nähe des Objektes, findet jede Alters- und Interessensgruppe eine breite Palette an sportlichen Einrichtungen (Freibad, Tennis, Kletterhalle,...). Trotz der Nähe zu den Freizeitanlagen unterliegt das Objekt keiner störenden Lärmbelästigung.

Kindergarten und Volksschule wurden erst vor kurzem neu errichtet und bieten den Kindern eine tolle Umgebung fürs Lernen.

Neutal hat direkten Anschluss zur S31, ca. 5 km in die nächstgelegene Einkaufsstadt Oberpullendorf, ca. 45 km in die Landeshauptstadt Eisenstadt, nach Wien sind es ca. 95 km.

Rund um das Technologiezentrum des Mittelburgenlandes haben sich zahlreiche Firmen angesiedelt, und es kommen immer wieder Neue dazu, welche interessante Berufschancen bieten. Das BUZ bietet diverse Umschulungen an und das JUFA Hotel Erholung für die ganze Familie.

2. Größe:

Die Immobilie befindet sich im Randbereich von Neutal, in einer Sackgasse mit sehr wenig Verkehr mitten im Grünland. Der Wald ist in Sichtweite (siehe beiliegenden Flächenwidmungsplan).

Aus diesem erkennt man auch, dass die Immobilie aus zwei rechteckigen Grundstücken besteht, von denen das kleinere Grundstück (630 m²), welches abgegrenzt ist, einen weiteren Baugrund darstellt.

3. Beschreibung:

Die Raumaufteilung entnehmen Sie den beiliegendem Grundrissen. Das Haus wurde vom Besitzer ständig saniert und befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand mit reichlicher Geräteausstattung für Haus und Garten sowie hochwertiger Einrichtung. Die letzte größere Sanierung war 2022 - die Zentralheizung. 2017 wurde der Windfang im Eingangsbereich und der gemütliche, südseitige Sommergarten, der ebenfalls qualitativ hochwertig und mit komplett zu öffnenden Glasschiebetüren (Sicherheitsglas 8mm) mit elektr. Markise, montiert. Die Wärmedämmung der Fassade und die Fenster wurden in den Jahren davor errichtet. Der Treppenlift in das Untergeschoß ist ein Jahr alt und eignet sich neben den Personentransport auch gut um z.B. Einkaufskörbe etc. bequem zu transportieren. Für eine behagliche Wärme in den kalten Übergangs- und Wintermonaten sorgt ein kleiner Kachelofen im Wohnzimmer wo man vor dem Fernseher (komplette Sat TV Anlage) entspannen kann. Im EG befinden sich ein

eigenes WC mit Absaugung direkt in der Kloschüssel, ein Unikat! Der Sanitärraum ist top ausgestattet (Bidet, WC, Erlebnisdusche) genauso wie die Küche mit allen notwendigen Einbaugeräten(inkl. Geschirr für den Induktionsherd). Die Zimmer im EG werden aktuell als Büro und Hobbyraum genutzt - können problemlos als Kinderzimmer verwendet werden. Das Schlafzimmer, mit neuwertigem Box-Spring Bett und Einrichtung grenzt an den großen begehbaren Schrank an. Im zentralen Essbereich, mit dem massiven, ausziehbaren Esstisch, neben dem gemütlichen Wohnzimmer, und dem Zugang zum Sommergarten wird jede Feier zu einem Erlebnis. Es besteht die Möglichkeit, im Bereich Wohnzimmer-Garage die Wohnfläche(um ca. 25 m²) zu erweitern - war zumindest vom Eigentümer angedacht. Im Kellergeschoß, welches teilweise beheizt ist, befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, der voll ausgestattete Waschraum mit Dusche, welche man nach getaner Arbeit im riesigen ebenen Garten gerne nutzt, sowie die umfangreich ausgestattete Werkstatt (beheizt mit Starkstromanschluss) und diverse Lagerräume. Ideal ist auch der Zugang von der Werkstatt zur Doppelgarage mit Montagegrube und diversen Hebwerken für größere Reparaturen, ein Paradies für Hobbybastler und Schrauber. Die direkte Zufahrt von der Straße in die Garage (Sektionaltor mit Fernbedienung) ist optimal.

Sehr angenehm ist der ebene Zugang vom KG in den liebevoll angelegten Garten mit geräumigen Gerätehaus, Unterstellplatz für Wohnmobil, Pool (Technik komplett vorhanden) und hochwertigen Alu-Pavillon mit harter Dachung. Sehr gute Dienste leistet der automatische Mäh-Roboter bei der Pflege des Rasen. Im östlichen Teil des Grundstückes war früher ein Gemüse- und Kräutergarten angelegt.

Die Wasserversorgung, der vorhandenen Pflanzen, erfolgte durch den aktiven, hauseigenen Brunnen (Pumpe vorhanden) mit Abdeckung.

Das Grundstück hat zwei Zufahrten. Ein weiteres Goody ist die vorinstallierte Signalanlage: arbeitet oder chillt man im Garten hört man die Türklingel nicht, aber es leuchtet die mobile Signallampe.

Egal, ob Sie im Garten ihrem Hobby nachgehen, den Pool genießen oder unter dem Pavillon verweilen möchten, nutzen Sie diese tolle Gelegenheit und vereinbaren Sie daher noch heute einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Koffer packen und einziehen lautet hier das Motto!

Unabhängige Finanzierungsunterstützung möglich!

"ALLES AUS EINER HAND"

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 201.

zwä 9 k

rme Wh/

bed (m²

arf: a)

KlasF

se

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Fakt2.28

or G

esa

mte

ner

giee

ffizi

enz:

KlasD

se F

akto

r Ge

sam

tene

rgie

effiz

ienz

: