

## **Außergewöhnliche Schmuckkästchen im Grünen!**



Straßenansicht

**Objektnummer: 1677\_655**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7332 Oberpetersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	14,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,77
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Walter Seidl**

RE/MAX Wildcard in  
Bahngasse 4  
7350 Oberpullendorf

T +43 2612/427 97 9  
H +43 664/153 66 14  
F +43 2682/651 76 2

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur

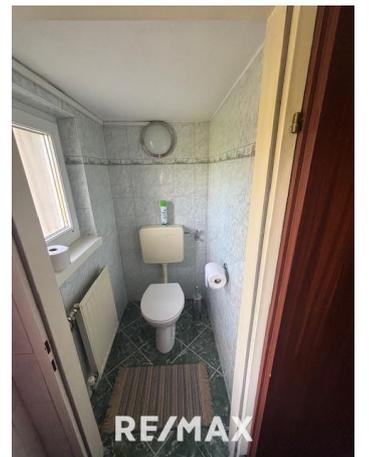


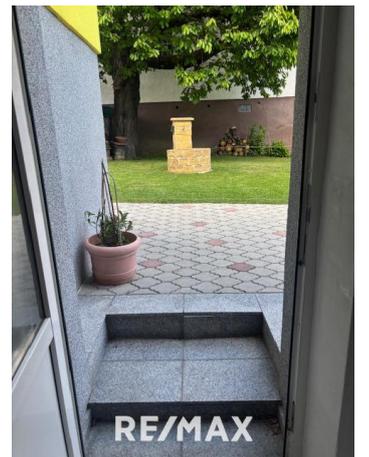


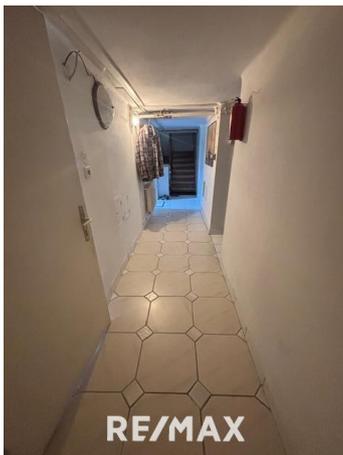


















## Objektbeschreibung

1.Lage: Am Fuße des 775 m hohen Pauliberges – dieser war Österreichs letzter tätiger Vulkan – liegt die Markt-Festspiel- und Naturparkgemeinde Kobersdorf mit ihren Ortsteilen Kobersdorf, Oberpetersdorf und Lindgraben. Das waldreiche Hügelland und die herrliche Lage im Naturpark Landseer Berge verleihen dem Ort einen unverwechselbaren Reiz. Kobersdorf ist eingebunden in das mittelburgenländische Radnetz, diverse Reitwege und Ausgangspunkt des Waldquellen-Radweges. Neben einem Kindergarten, Volksschule, Arzt und Nahversorgern gibt es noch etliche Vereine, welche die Dorfgemeinschaft fördern.

Die Bezirkshauptstadt Oberpullendorf ist in 10 Minuten erreichbar. Der Anschluss zur S31, Richtung Eisenstadt und Wien, ist in unmittelbarer Nähe.

2.Größe: Das Grundstück ist rechteckig mit ca. 707 m<sup>2</sup> (siehe FLWPL). Die verbaute Fläche beträgt ca. 114 m<sup>2</sup>.

3.Beschreibung: Das Objekt ist unterkellert. Die Raumaufteilung entnehmen Sie den beiliegendem Grundrissen (die geringen Abweichungen von den Plänen werden bei der Besichtigung besprochen). Das Haus wurde von den 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. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die Verwendung von hochwertigen Materialien (Fliesen, Holzböden, Malerarbeiten,...) vermitteln einen fast neuwertigen Eindruck. Einzig die Sanitärbereiche entsprechen nicht dem aktuellen Zeitgeist. Die ebenen Zugänge vom Keller erleichtern die Arbeiten im Garten. Auch von den beiden Balkonen kann man die Ruhe der verträumten Gemeinde genießen.

Der ebene Obst-Garten mit entsprechendem Baumbestand (Kirschen, Apfel,...) bietet dem Hobbygärtner und Bastler eine Fülle von Möglichkeiten.

Nutzen Sie die Möglichkeit in einer noch intakten Natur zu leben und vereinbaren Sie daher noch heute einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Unabhängige Finanzierungsunterstützung möglich!

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 NACHWEISPF LICHT 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 14.

zwä 7 k

rme Wh/

bed (m<sup>2</sup>

arf: a)

Fak 1.7

tor 7

Ges

amt

ene

rgie

effiz

ienz

: