

**7400 Oberwart: Zwei traumhafte Baugrundstücke in St. Martin in der Wart zum Selberwohnen, für ein Bauprojekt und als Geldanlage!**



**Objektnummer: 960/67606**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7400 Sankt Martin in der Wart
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marco Antonio Stipsits**

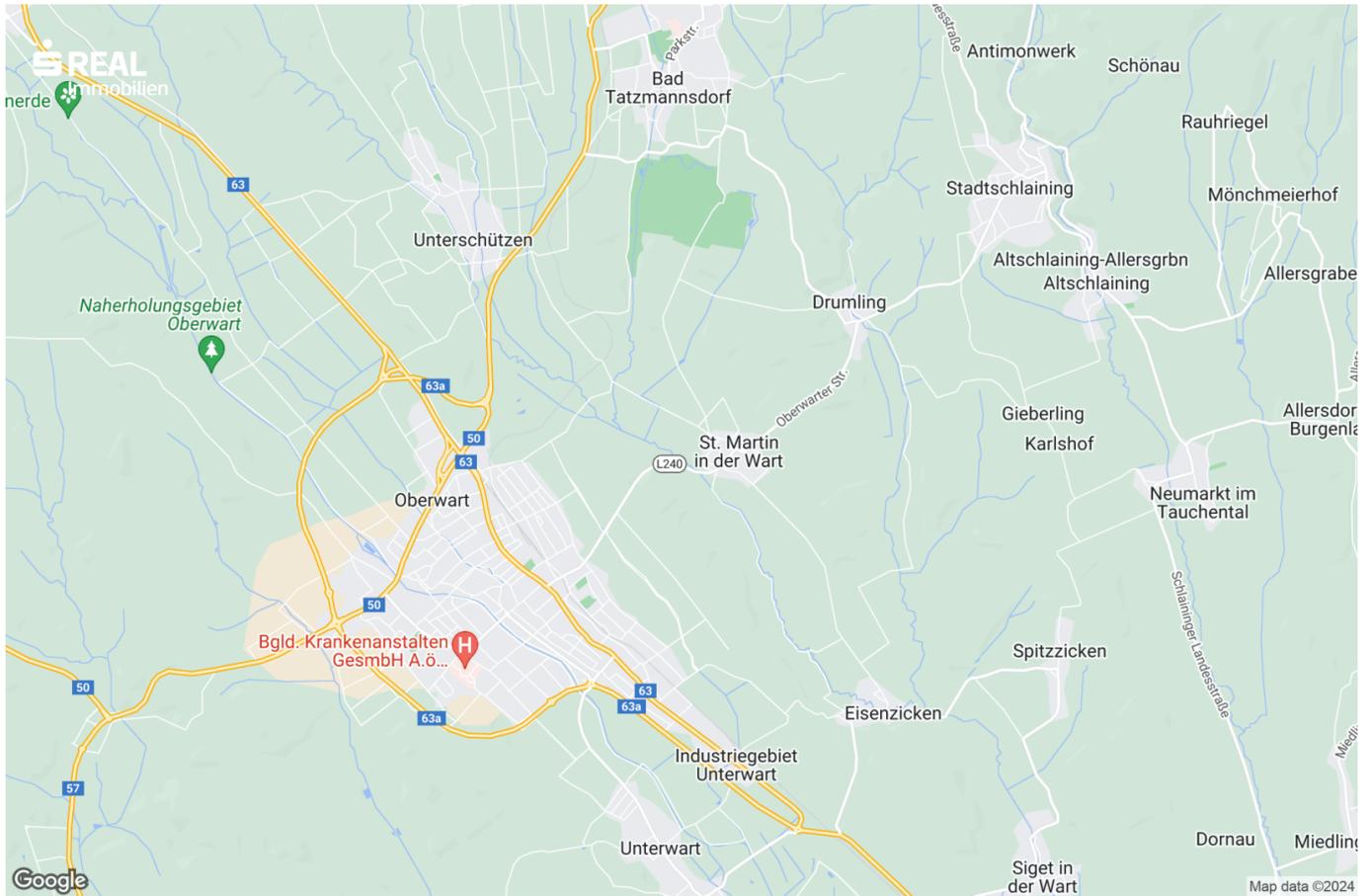
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26331

H +43 664 8183713

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





## Objektbeschreibung

### Die Lage:

Die sprichwörtliche Wohlfühloase „Sankt Martin in der Wart“ ist eine Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Oberwart und in der „Thermenregion Bad Tatzmannsdorf“ gelegen.

Die Lage dieser beiden direkt nebeneinander situierten Baugrundstücke in einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung ist wirklich ausgezeichnet!

Der Ort ist eher ländlich geprägt und bietet dadurch ein ausgewogenes Maß an Ruhe und Erholungsmöglichkeit! Der Trubel der nahegelegenen Bezirkshauptstadt Oberwart spielt hier keine Rolle!

Das Ortszentrum von Oberwart ist nur ca. 2,8km entfernt und kann auch zu Fuß, oder per Fahrrad über einen wunderbar ausgebauten Rad-Wander-Weg erreicht werden!

Bis ins Zentrum von Bad Tatzmannsdorf sind es ca. 5 Kilometer, wo Sie der Kurpark, diverse Wellness- & Gesundheitseinrichtungen, Gastronomiebetriebe & Heurige, ein BILLA-Supermarkt, Konditoreien, die Apotheke und natürlich die AVITA-Therme erwartet. Den „Reiter's Golf- & Countryclub“ und das „Reiter Supreme Hotel Resort“ erreicht man nach ungefähr 3km Wegstrecke.

Ist man gerne sportlich und vital unterwegs, kann man - aufgrund der in der Nähe gelegenen Infrastruktur - auch gerne mal zwischendurch auf die unmittelbare Nutzung eines PKW's verzichten!

Der "Bahntrassen-Radweg" führt auf 42km von Oberschützen bis nach Rechnitz.

Kulinarisch werden Sie durch die beiden sehr bekannten und beliebten Heurigen im Ort verwöhnt! Pferdeliebhaber werden mit dem nahegelegenen Reitstall im Ort Ihre Freude haben.

Alles was man sonst noch im Alltag benötigt – wie z.B. Kindergärten, Volksschulen, NMS/EMS, Polytechnikum, Berufsschule, HBLA, Handelsakademie, Zweisprachiges Bundesgymnasium Oberwart, GYM Oberschützen, Wimmer (Musik) Gymnasium Oberschützen, das Österreichische Studienzentrum für Frieden und Konfliktlösung in der Burg Stadtschlaining, HTL Pinkafeld, Apotheken, Ärztezentrum, Krankenhaus, Banken, Post, Tankstelle etc. - ist im regionalen Umfeld der Immobilie vorhanden!

Oberwart ist auch durch überregionale Busverbindungen - beispielsweise die Linie G/ B01 nach Wien - ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden!

Aufgrund der im Nahbereich angesiedelten Grünflächen und der zahlreichen "Sport- & Freizeiteinrichtungen" wie z.B. dem Freibad Oberwart & Bad Tatzmannsdorf, zahlreiche Tennisplätze, die Sport-/Basketball & Fußballarena Oberwart, ein Skaterpark, das Reiters Golf Resort, die regionale Lauf- und Walkingarena, eine Finnenbahn im Kurpark Bad Tatzmannsdorf, eine dort etablierte Kunstrasenlaufbahn, ein Heilwasser Lehrpfad, div. Tanzlokale und zahlreichen Vereinen (z.B. Bogenschützensportverein, Eisstocksützen etc.)

wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

Die Bezirkshauptstadt Oberwart, welche eben in nur wenigen Minuten erreicht werden kann, wartet zudem mit Einkaufszentren wie z.B. dem "EO-Center & dem EO-Park" auf. Dem wiederkehrenden Shopping-Vergnügen darf somit mit Freude entgegengesehen werden!

Die wunderschöne Bernsteinregion, der Naturpark Geschriebenstein, der Naturpark Landsee, die naheliegende nördliche Weinregion "Blaifränkischland" und der "Eisenberg" im Süden, warten mit weiteren unzählbaren Freizeit - & Wellnessangeboten - quasi vor der Haustüre - auf!

Die Grenzübergänge "Rechnitz/Boszok" (Richtung Kőszeg) und "Schachendorf/Buscu" (Richtung Szombathely) sind 20 Minuten mit dem Auto entfernt.

Hier erwerben Sie somit nicht NUR eine Immobilie, sondern ein ehrliches und wohltuendes Stück vom großen Glück!

„Ankommen und einfach besser leben“ lautet das Motto!

### **Das Grundstück:**

Hierbei handelt es sich um ein sehr schön gelegenes Stück Land, in einer aufgelockerten Ortslage!

Die beiden ebenen Grundstücke über 1.174m<sup>2</sup> und 1.180m<sup>2</sup> sind als „BW Bauland-Wohnen“ gewidmet.

Die jeweilige Grundstücksbreite entlang der Straße (öffentliches Gut) beträgt lt. Messung aus dem Burgenland GIS System jeweils ca. 21 m (in Summe ca. 42m Breite) und die Tiefe beträgt ca. 55,5m.

Auskunft der Stadtgemeinde Oberwart:

Jährliche Grundsteuer derzeit 49,75 Euro.

Die bauliche Ausnutzung beträgt 40 %, eine gekoppelte Bebauung ist möglich.

Detaillierte Bebauungsrichtlinien der Stadtgemeinde Oberwart liegen vor und können gerne übermittelt werden!

Kosten für eine Kanalherstellung werden bei der Herstellung fällig. Die Kanalanschlussgebühr berechnet sich folglich auf Basis der jeweiligen Nutzflächen der Gebäude.

Wasser- und Kanalanschlussgebühren aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung mit den jeweiligen Anschlusswerbern und zwar...

- für eine Wohn-, Betriebs- oder Büroeinheit bis 150 m<sup>2</sup> € 1.300,00
- für jede weitere Wohneinheit € 600,00

Weitere Kosten wie für die Straße, oder einen Gehsteig bzw. eine Straßenbeleuchtung und dergleichen wurden bislang noch nicht vorgeschrieben.

PS: Sankt Martin in der Wart wurde schon vor einigen Jahren ein immer beliebter Ort für

familiäre Bauprojekte! Auch Bauträger haben hier schon top moderne Projekte realisiert!  
Vergleichbar ausgewogene und ebene Grundstücke werden in den Toplagen Oberwärts nicht unter ca. 130,- Euro pro Quadratmeter gehandelt.

Sofern Sie dieses Immobilienangebot interessiert, schicken Sie uns bitte eine entsprechende Anfrage welche Ihren Namen, Telefonnummer und Emailadresse enthält!  
Sie erhalten sodann ein Immobilienangebot mit weiteren aktuellen Bildern, die exakte Adresse und auch einen Flächenwidmungsplan, sowie einen Katasterplan.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap