Burgenländischer Streckhof - Wohnen und Arbeiten in ländlicher Idylle

Hausansicht Innenhof

Objektnummer: 1677_623

Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard in Oberpullendf.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Kroatisch Geresdorf
Baujahr:	1966
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	199,00 m²
Nutzfläche:	574,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	103,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

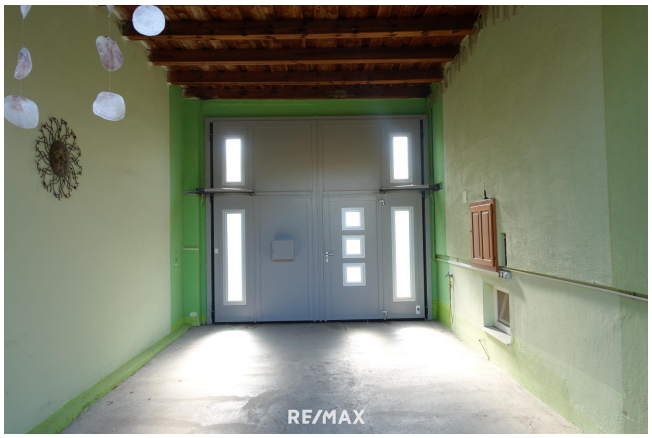
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Nicole Fraberger

RE/MAX Wildcard in Oberpullendf.

11
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

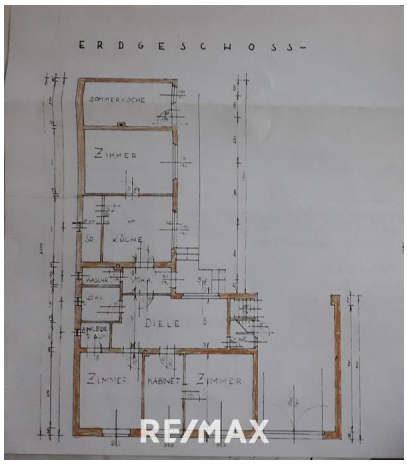
RE/MAX

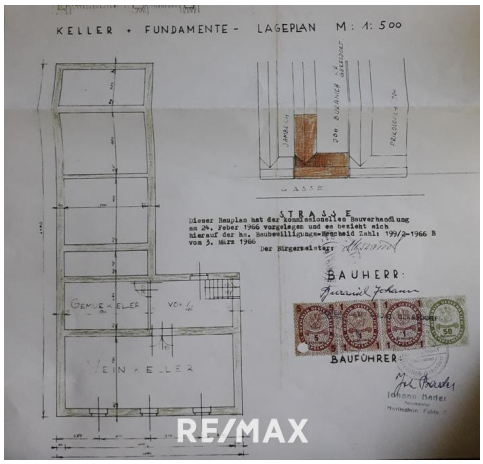
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


ERDGESCHOSS-
SOMMERKÜCHE
ZIMMER
KÜCHE
DIELE
ZIMMER
KABINETT
ZIMMER
RE/MAX


KELLER + FUNDAMENTE - LAGEPLAN M: 1:500
STRASSE
Dieser Bauplan hat der ausschließlichen Bauverhandlung am 24. Feber 1966 vorgelegen und es bezieht sich hierauf der h. Baubewilligungsbescheid Zahl 199/2-1966 B vom 3. März 1966
Der Bürgermeister
BAUHERR:
BAUFÜHRER:
Johann Bader
GEMÜSEKELLER
WEINKELLER
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieser 1966 in Ziegelmassivbauweise errichtete, burgenländische Streckhof vereint Tradition und moderne Wohnqualität auf großzügigen 199 m² Wohnfläche. Das Anwesen bietet vier geräumige Zimmer, zahlreiche praktische Nebenräume und eine große Scheune, die vielseitig nutzbar ist – ob als Lagerraum, Hobbywerkstatt oder für kreative Projekte – hier sind viele Möglichkeiten gegeben.

Das Haus wurde kontinuierlich saniert und gedämmt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. An allen Außenwänden wurde eine 5 cm starke Dämmung mit Glasfaserwolle auf der Innenseite angebracht und die Wände wurden mit Rigips verkleidet, daher geht keine Wärme nach draußen verloren und ist leicht zu erwärmen, da nur die Raumluft geheizt wird. Alle Leitungen, Wasser, Kanal und Strom wurden erneuert. Das Dach wurde ebenso neu eingedeckt und verschalt. Der Dachboden bietet weiteren Raum und ist für den Ausbau geeignet.

Die große Einfahrt ist mit einem elektrischen Tor ausgestattet, durch das man in die überdachte Einfahrt gelangt. Von dort betritt man das Haus über die große Eingangstür.

Die Küche ist zentral gelegen und bietet zusätzlich einen traditionellen Küchenherd, der regelmäßig instand gehalten und weiterhin genutzt wird. In der Übergangszeit dient er als zusätzliche Wärmequelle, da das gut gedämmte Haus leicht zu beheizen ist. Zentral beheizt wird das Haus mit einer Gas-Brennwerttherme, die auch für die Warmwasserbereitung sorgt.

Das Badezimmer ist vollständig verfliest und mit einer Duschbadewanne ausgestattet. Das WC liegt separat. Vom Vorraum aus sind zwei der vier großzügigen Zimmer erreichbar, beide mit Blick auf die Straße. Dank der großen Doppelfenster (Kunststoff/Alu) wirken die Räume hell und freundlich.

Hinter der Küche führt ein Gang zu zwei weiteren, separat begehbaren Zimmern mit Blick in den Innenhof. Auch diese Räume sind durch Doppelfenster gut belichtet. Am Ende des Gangs befindet sich ein Abstellraum.

Vom Vorraum aus, kann der Keller bequem erreicht werden, welcher sehr große Räume hat. Im Keller befindet sich die Gas-Brennwerttherme sowie eine Anschlussmöglichkeit an den Rauchfang für eine alternative Zentralheizung (Holz oder Pellets).

An das Haus angrenzend befinden sich mehrere große Räumlichkeiten, die als Stauraum oder Werkstatt genutzt werden können. Im hinteren Bereich des Innenhofs befindet sich eine große Scheune mit zwei großen Toren, durch die eine Durchfahrt vom Innenhof in den Garten und umgekehrt möglich ist. An die Scheune ist ein weiterer großer Raum (Garage) angebaut.

Ein Highlight des Anwesens ist der weitläufige Garten mit Obstbäumen, der viel Raum für

kreative Ideen und Gestaltung bietet – sei es für Obst- und Gemüseanbau, Tierhaltung oder einen Spielplatz. Der uneinsehbare grüne Innenhof, der über einen aktiven Brunnen für die Gartenbewässerung verfügt, garantiert Privatsphäre und bietet einen Rückzugsort zum Entspannen.

Besonderheiten:

199 m² Wohnfläche
4 großzügige Zimmer
Viele Nebenräume und eine große Scheune
Weitläufiger Garten mit Obstbäumen
Uneinsehbarer Innenhof
Laufend saniert und gedämmt
Sehr gepflegter Zustand
Bauland-Dorfgebiet: Tierhaltung möglich
Eigener, wasserführender Brunnen
Schnellstraße S31 in 13 km erreichbar

Mit der Widmung als Bauland-Dorfgebiet bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen, um Wohnen, Arbeiten und Tierhaltung zu vereinen. Hier lässt sich das Leben auf dem Land in vollen Zügen genießen – mit viel Platz für individuelle Ideen und Entfaltungsmöglichkeiten.

Es ist ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten in einem ländlichen, ruhigen Umfeld kombinieren möchten.

Lage:
Der malerische Ort Kroatisch Geresdorf ist ein ruhiger burgenländischer Ort und liegt etwa 4 km von Lutzmannsburg entfernt, wo sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die bekannte Therme befinden. Zahlreiche Radwege laden zu ausgiebigen Fahrradtouren ein. Die Bezirksstadt Oberpullendorf ist etwa 13 km entfernt und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote. In der näheren Umgebung befinden sich die KUGA in Großwarasdorf (ca. 7 km) und das Liszthaus in Raiding (ca. 11 km), zwei beliebte Kulturstätten.

Die Schnellstraße S31 ist in etwa 13 km (Anschluss Oberpullendorf) erreichbar, und auch die ungarische Stadt Sopron ist in rund 30 Autominuten zu erreichen. Durch die gute Anbindung ist man mit dem Auto in ca, 1 Stunde in Wien Süd.

Ein zweisprachiger (deutsch/kroatisch) Kindergarten sowie eine Volksschule befinden sich im Nachbarort Kroatisch Minihof/Nikitsch. Weiterführende Schulen sind in Oberpullendorf vorhanden. Praktische Ärzte finden Sie in Nikitsch, Lutzmannsburg und Großwarasdorf. In Oberpullendorf und der Umgebung gibt es Fachärzte, ein Krankenhaus sowie ein Pflegeheim.

Das Blaufränkische Land ist für seine vielfältigen Veranstaltungen bekannt, die das

Gemeinschaftsleben in den Dörfern bereichern.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um weitere Highlights dieser Immobilie zu entdecken.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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 Anbotes!

*** 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 183.
zwä 7 k
rme Wh/
bed (m²
arf: a)
KlasE
se
Hei
zwä
rme
bed
arf:
Fakt2.69
or G
esa
mte
ner
giee
ffizi

enz:
KlasE
se F
akto
r Ge
sam
tene
rgie
effiz
ienz
: