

Exklusive Rarität im Landhausstil: großzügiges Anwesen mit Keller, herrlichem Garten und Lagerhalle



Objektnummer: 960/66203
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7163 Andau
Baujahr:	1987
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	243,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

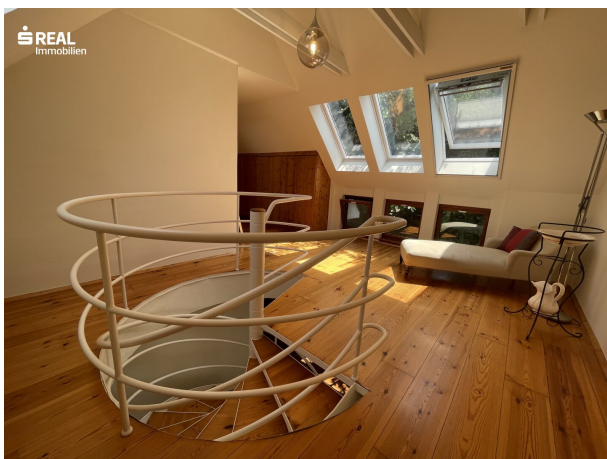
T +43 (0)5 0100 - 26281



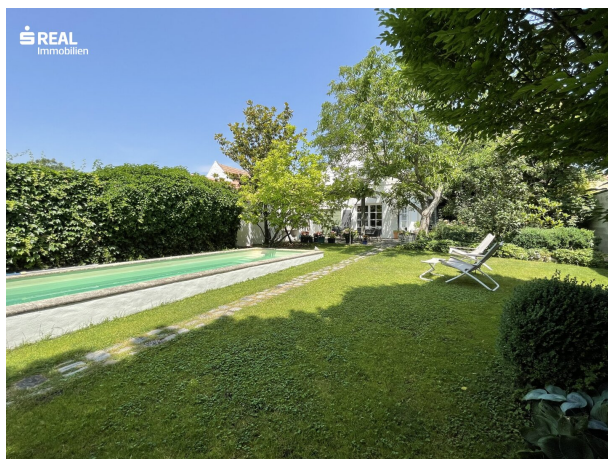


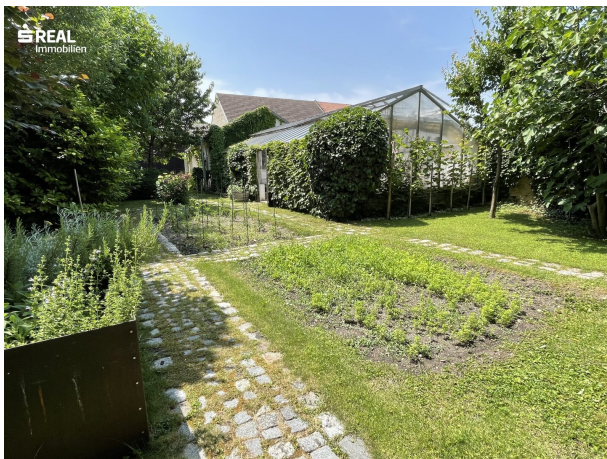








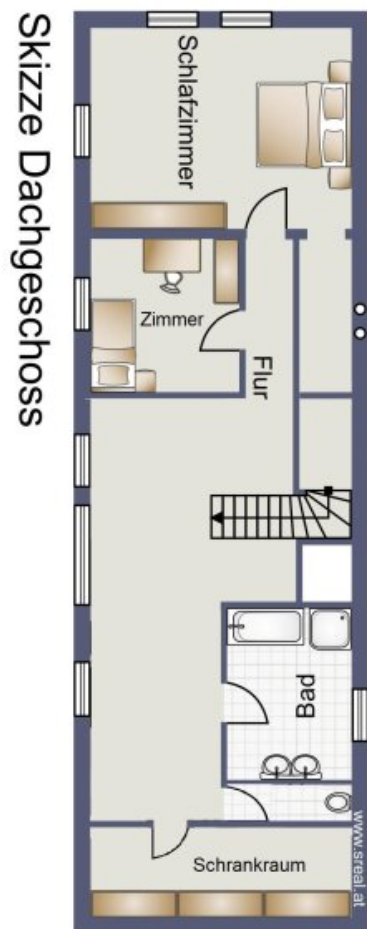




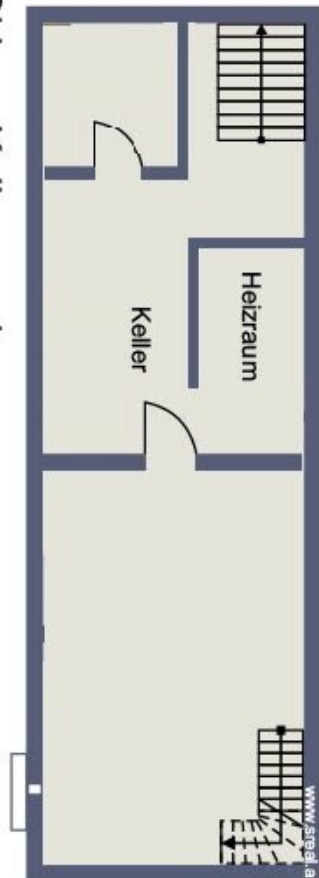


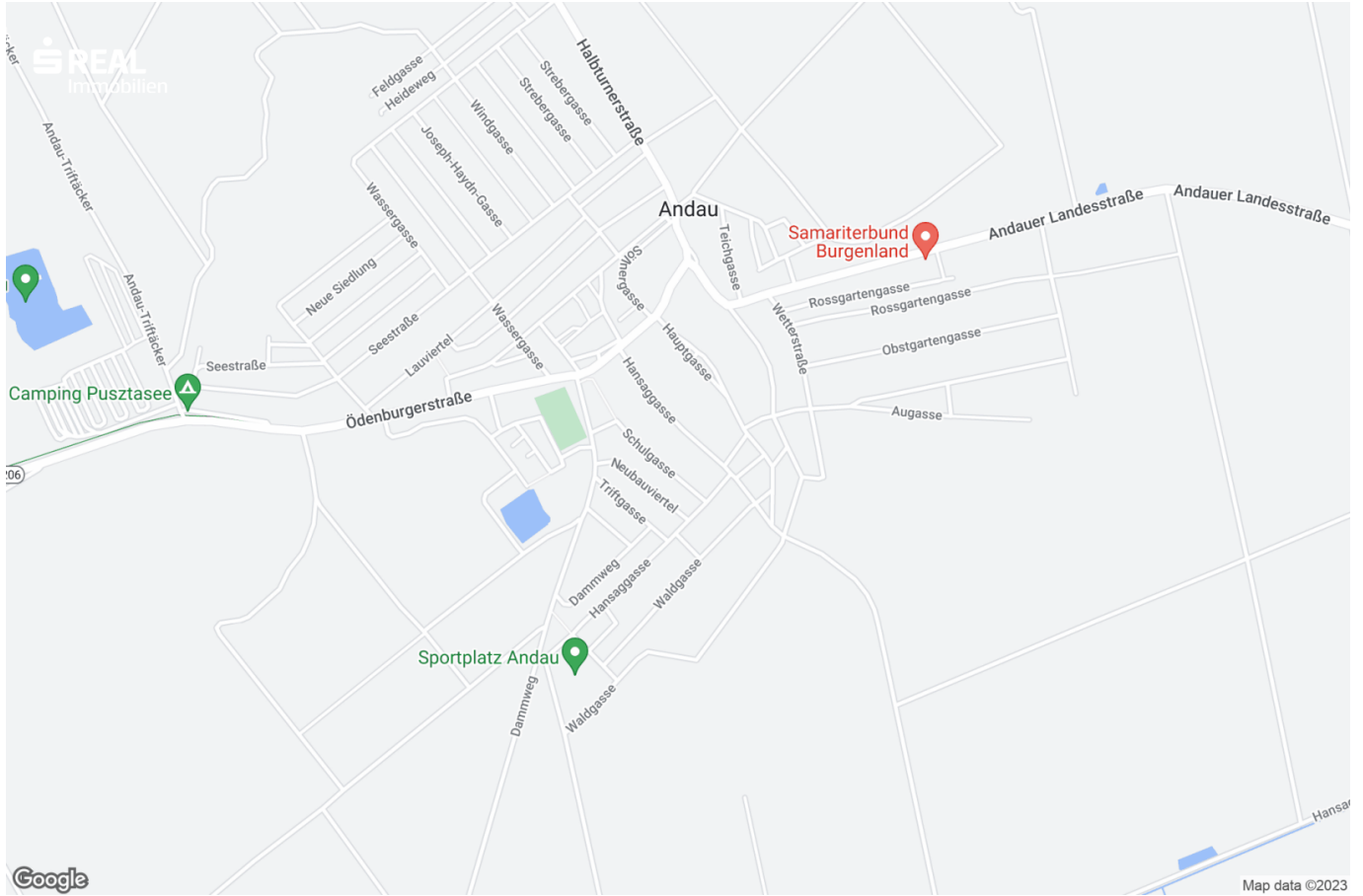
Schizze Erdgeschoss





Skizze Kellergeschoss





Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesem einzigartigen Streckhof in Andau, wo klassische Eleganz auf moderne Designelemente trifft.

Das großzügige Anwesen bietet vielseitig nutzbare Flächen, die sich perfekt für das Familienleben oder als Büro, Ordination und Atelier eignen.

Ein Highlight ist der wunderschöne Garten mit einer Vielfalt an Pflanzen und einem erfrischenden Pool, der zum Entspannen einlädt. Hier finden Sie eine wahre Ruheoase, die keine Wünsche offen lässt.

Darüber hinaus verfügt das Anwesen über ein Glashaus, eine großzügige Garage mit einer verglasten Schiebetür, Autoabstellplatz, Werkstatt, sowie eine große Lagerhalle, die sich individuell als Hobbyraum oder Stauraum nutzen lassen - Sie haben hier ausreichend Platz, um Ihrer Leidenschaft freien Lauf zu lassen.

Die großzügige Wohnnutzfläche von etwa 243 m² gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss: ca. 189,72 m²

+ weitläufiger Eingangsbereich/Flur

+ Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern über 56 m² Wfl. sowie Blick auf die Terrasse samt Pool

+ Küche mit Schiebetür und sämtlichen Markengeräten

+ großes Zimmer

+ Gästezimmer mit eigenem Schlafbereich

+ gartenseitiges Schlafzimmer

+ Abstellraum

+ Badezimmer mit Dusche

+ Toilette

Dachgeschoss: ca. 53,35 m²



- + elegante Wendeltreppe mit einem gemütlichen Lesebereich
- + gartenseitiges Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe
- + kleines Zimmer
- + Garderobenraum mit Zugang zum Rohdachboden (Potenzial zum Ausbau)
- + Badezimmer mit Badewanne, Duschkabine und Doppelwaschbecken
- + Toilette

Keller: ca.68,4 m²

- + Keller mit Heizungstechnik und Waschmöglichkeit
- + großer Kellerraum mit Weinlager

Das Grundstück hat lt Grundbuch eine Größe von 1.622 m².

Highlights:

- + hochwertige Stein- und Echtholzparkettböden
- + großzügige, helle Räume mit stilvoller Einrichtung
- + das Wohnzimmer verfügt über einen Schwedenofen als zusätzliche Heizquelle
- + massive Bauweise, somit kühle Räume an heißen Sommertagen
- + zwei Brunnen für die Gartenbewässerung
- + ein Glashaus für den Anbau von diversen Pflanzen, Blumen etc.
- + zwei Terrassen sowie mehrere schattige Ruhebereiche im Garten
- + pflegeleicht gestalteter Garten mit schönem Altbaumbestand, wie zB. Feigen, Magnolien etc.
- + staubfreier Raum in der Lagerhalle
- + ruhige und zentrale Lage

+ Einkaufsmöglichkeit, Bank und Schule in unmittelbarer Nähe

+ ein Badesee, diverse Vereine, Restaurants und Hotellerie bieten zahlreiche Freizeitaktivitäten

Dieses schöne Anwesen in Andau bietet alles, was Sie sich von einem komfortablen Zuhause wünschen können. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, dem wunderschönen Garten, dem erfrischenden Pool und der vielseitigen Nutzfläche erfüllt es die Bedürfnisse der gesamten Familie. Genießen Sie eine hohe Lebensqualität in einer idyllischen Umgebung und lassen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus wahr werden. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

Lage:

Die Gemeinde Andau zeichnet sich durch ihre ländliche Ruhe und den einzigartigen Charme aus. Die weitläufigen Pusztafelder sowie Weinberge laden zu entspannten Spaziergängen oder Radtouren ein. Die Nähe zum Neusiedler See bietet zudem zahlreiche Wassersportmöglichkeiten und ein beeindruckendes Naturschutzgebiet „Hanság-Waasen“.

Andau ist auch für seine Weingüter und den hervorragenden Weinanbau bekannt. Hier haben Sie die Möglichkeit, exzellente regionale Weine zu probieren und die Weintradition des Burgenlandes zu entdecken.

Mit seiner ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage ist Andau auch ein beliebter Wohnort für Pendler, die eine harmonische Verbindung zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit suchen. Die nahegelegenen Städte wie Neusiedl am See oder Eisenstadt sind leicht erreichbar und bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2942773?accessKey=64cb>.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit der genauen Adresse.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine Finanzierung? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.