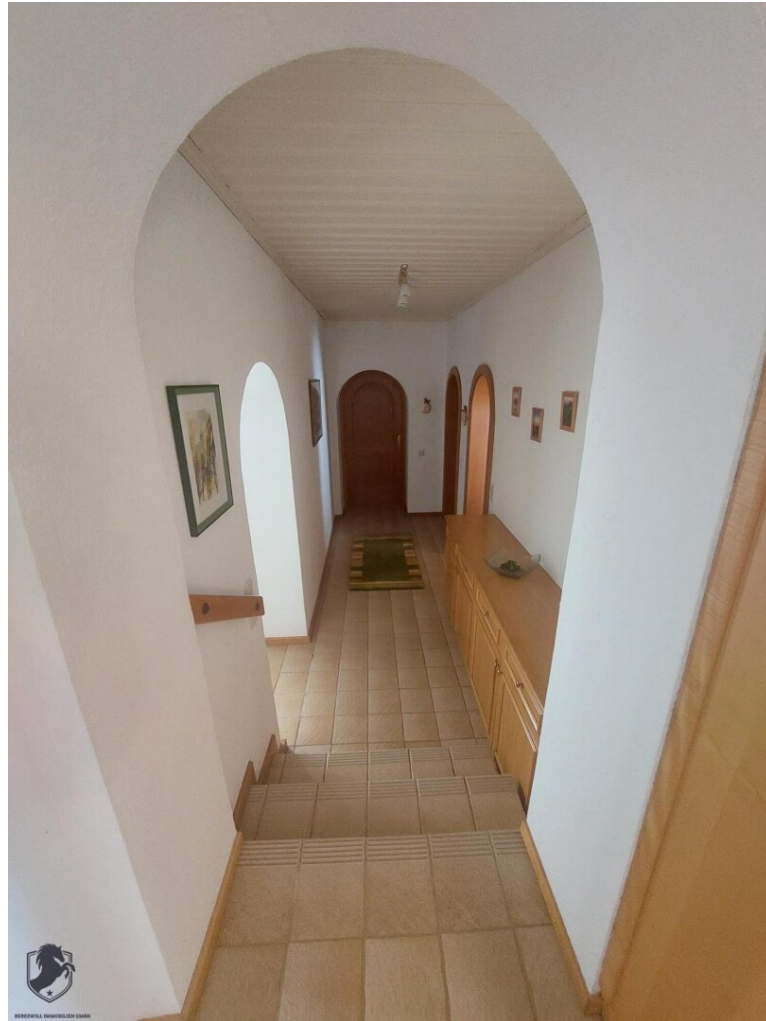


**Einfamilienhaus mit sep. Haus zum sanieren und 2  
Garagen in idyllischer Lage - jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 1202**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7062 Sankt Margarethen im Burgenland
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau



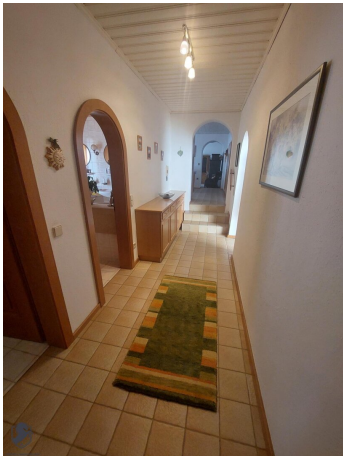




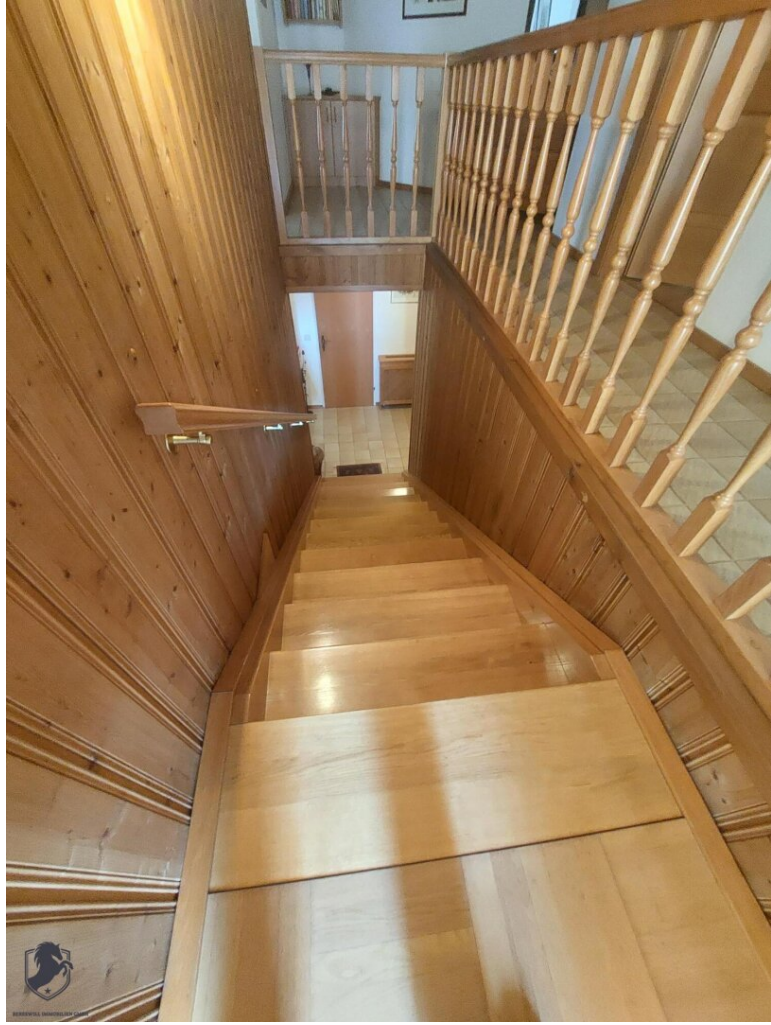




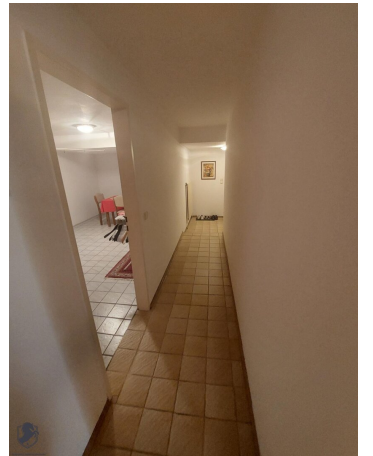














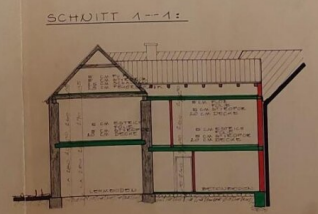
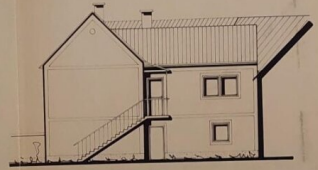
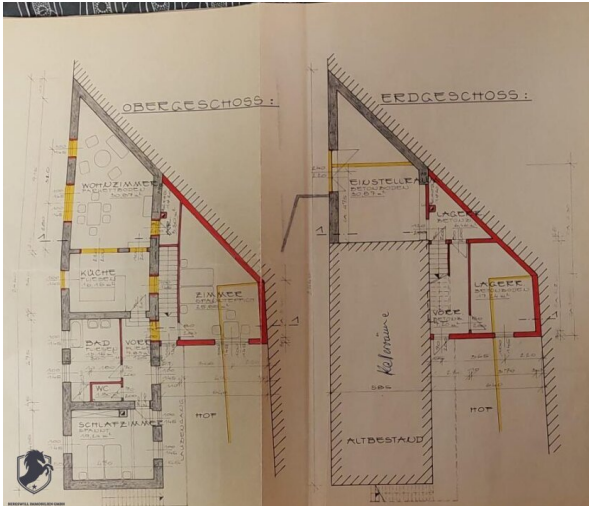












**EINGETRICHPLAN 1:100**

FÜR DEN BESTEHENDEN BAU  
 UM- u. ZUBAUEN  
 VON HERRN  
**THAUHOFER KLAUS**  
 WIRTSCHAFTSLEHRER ST. MARGARETHEN-BAUWERKSTÄTTE  
 AM SCHW. WEG 7062 ST. MARGARETHEN

**LAGEPLAN 1:500**

BAUWERKSTÄTTE

Dieser Bauplan ist der  
 am 25.11.1983 abgehaltene  
 Baukommission genehmigt  
 25.11.1983

**BAUVERFASSER:**  
**ING. ANDREAS WATH**  
 BAUWERKSTÄTTE  
 7062 ST. MARGARETHEN

APPROBATION: *K. Klaus*



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Haus in Sankt Margarethen im Burgenland! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und gemütliches Zuhause wünschen. Mit einer Fläche von 128m<sup>2</sup> und 4 geräumigen Zimmern, bietet diese Immobilie genügend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und sofort bezugsfertig. Der Kaufpreis von 329.000,00 € ist angemessen und bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine Immobilie in dieser Lage.

Eine kleine Gartenfläche sowie eine riesige Dachterasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Auf der Terrasse können Sie gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie verbringen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen 2 Garagen zur Verfügung, so dass Sie sich keine Gedanken um Parkplätze machen müssen.

Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine Badewanne und Dusche in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Die gesamte Immobilie ist mit hochwertigen Fliesen, Laminat und Parkettboden ausgestattet, was für ein stilvolles und gemütliches Ambiente sorgt.

Die Heizung wird mit Gas betrieben und sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten. Dank der großen Fensterfronten ist das Haus lichtdurchflutet und bietet Ihnen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie z.B. eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten, einen Supermarkt und eine Bäckerei. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, so dass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Einfamilienhaus in Sankt Margarethen im Burgenland und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zeigen zu dürfen. Seien Sie schnell, denn diese Immobilie wird sicherlich nicht lange auf dem Markt sein!

Wir sind exklusiv beauftragt mit der Vermarktung ein Einfamilienhaus inkl. einem Zweithaus zum Sanieren

dieses ist im Verkaufspreis enthalten, in Sankt Margarethen zu verkaufen.

Erdgeschoß:

- 1.) 1 Vorzimmer
- 2.) 1 Technikraum mit Gastherme und Warmwasserspeicher
- 3.) 1 WC
- 4.) 1 Zimmer
- 5.) 1 Saunaraum mit Dusche
- 6.) 1 Stiegenaufgang

Obergeschoß:

- 1.) 1 Vorzimmer
- 2.) 1 Schlafzimmer
- 3.) 1 WC extra
- 4.) 1 Badezimmer mit Wanne und Dusche
- 5.) 1 Küche-Esszimmer
- 6.) 1 Wohnzimmer
- 7.) 1 Zimmer

Sankt-Margarethen selbst ist ein typisch idyllischer Ort mit den verschiedensten Veranstaltungen wie z.B. der Römersteinbruch, nahe der Freistadt Rust sowie den Mörbischen Seefestspielen am Neusiedlersee.

Hier laden schöne markierte Wege durch eine idyllische Landschaft zu schönen Spaziergängen und Wanderungen ein.

Der Anschluss an das Netz der Radwanderwege bietet sehr gute Voraussetzungen für Radtouren.



Wenn Sie ernsthaftes Interesse an diesem Einfamilienhaus mit zweitem Einfamilienhaus ( Sanierungsbedürftig ) haben, dann überzeugen Sie sich doch am besten selbst vor Ort.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance in einer guten Lage nicht entgehen.

Selbstverständlich stehe ich Ihnen gerne jederzeit für weitere Informationen und einer persönlichen Besichtigung zur Verfügung.

Ebenfalls sind wir gerne bereit ihnen auch Finanzierungsmöglichkeiten zu besten Konditionen anzubieten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap