

## **Schnellzugreifen - Traumhaftes Wohnen in Burgenland: Doppelhaushälfte mit 511qm<sup>2</sup> Grundstück**



**Objektnummer: 7419/90**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

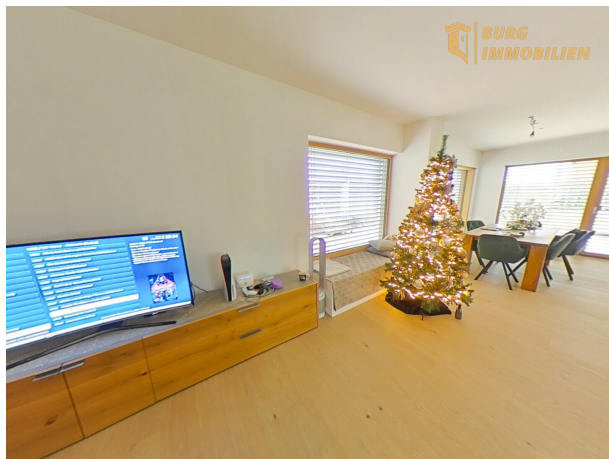
<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7081 Schützen am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	24,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Preis wird im aktuellen Zustand des Hauses berechnet.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

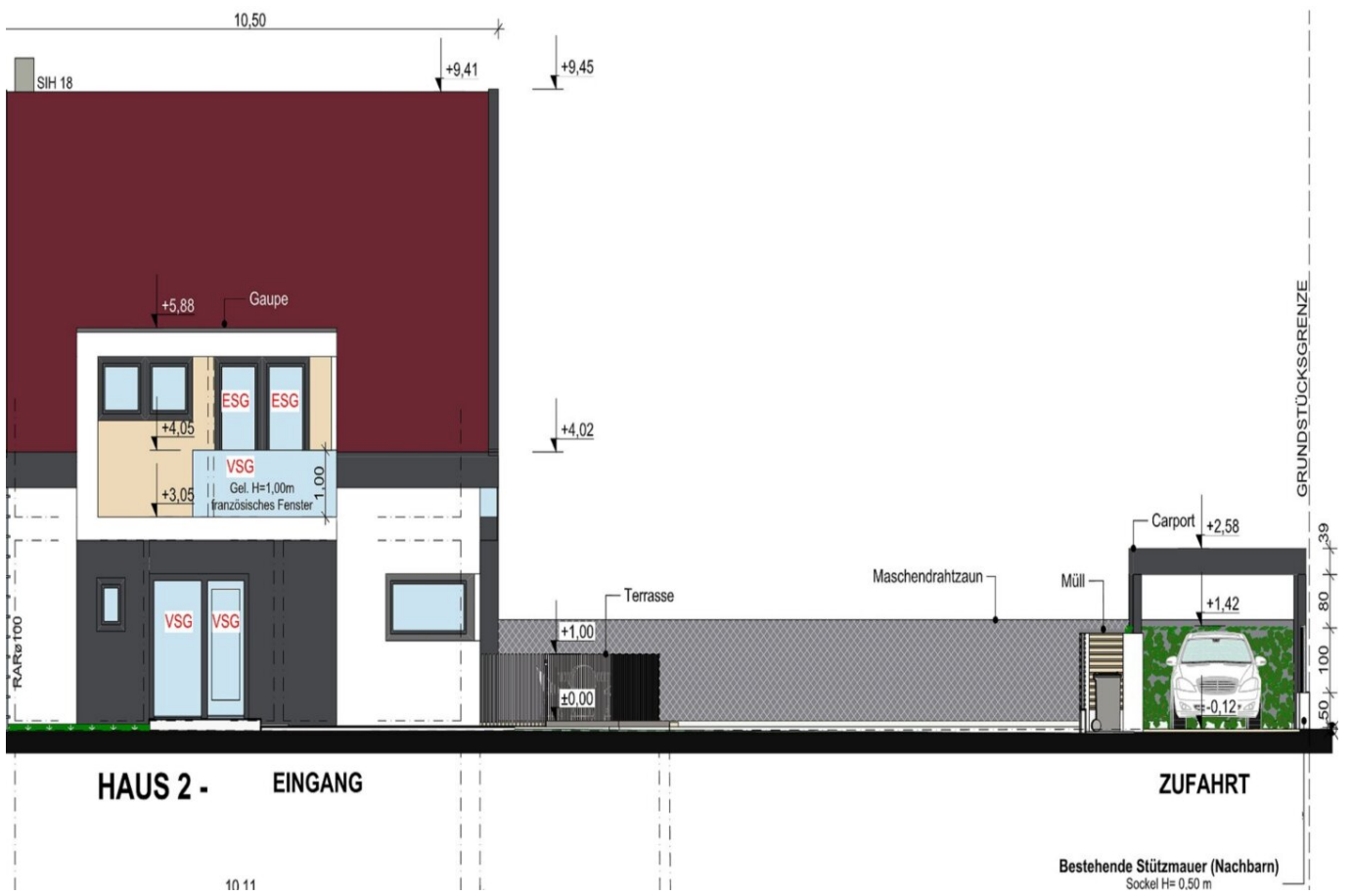




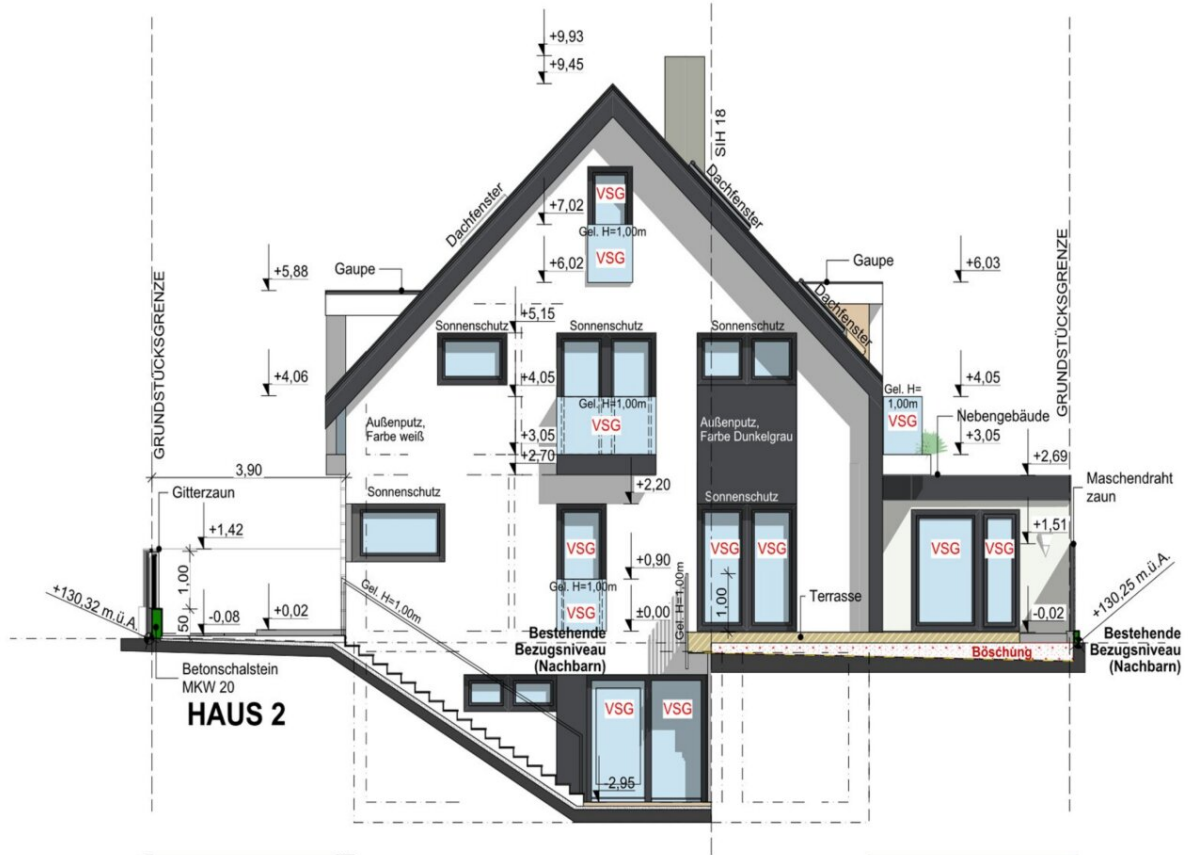




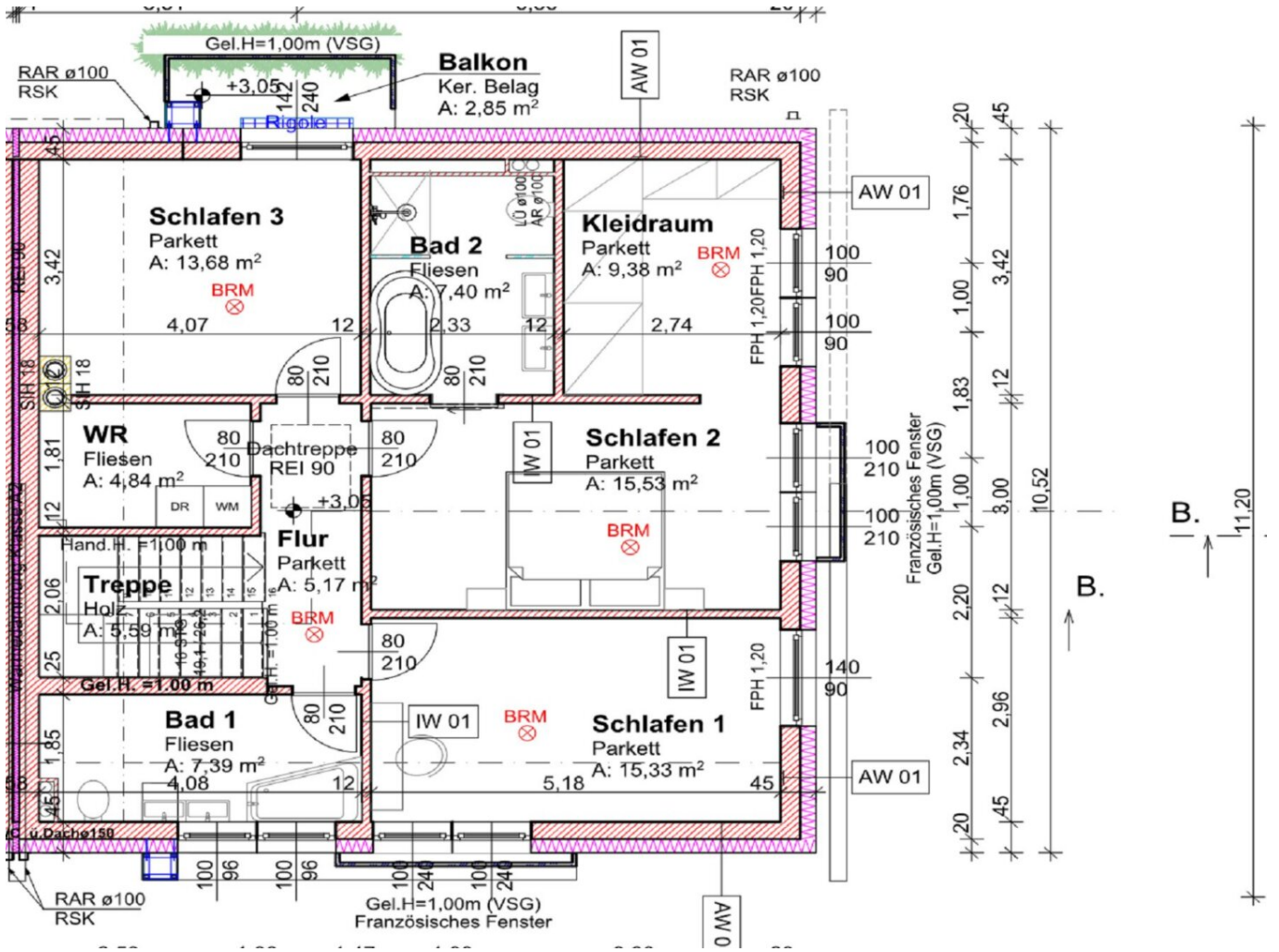


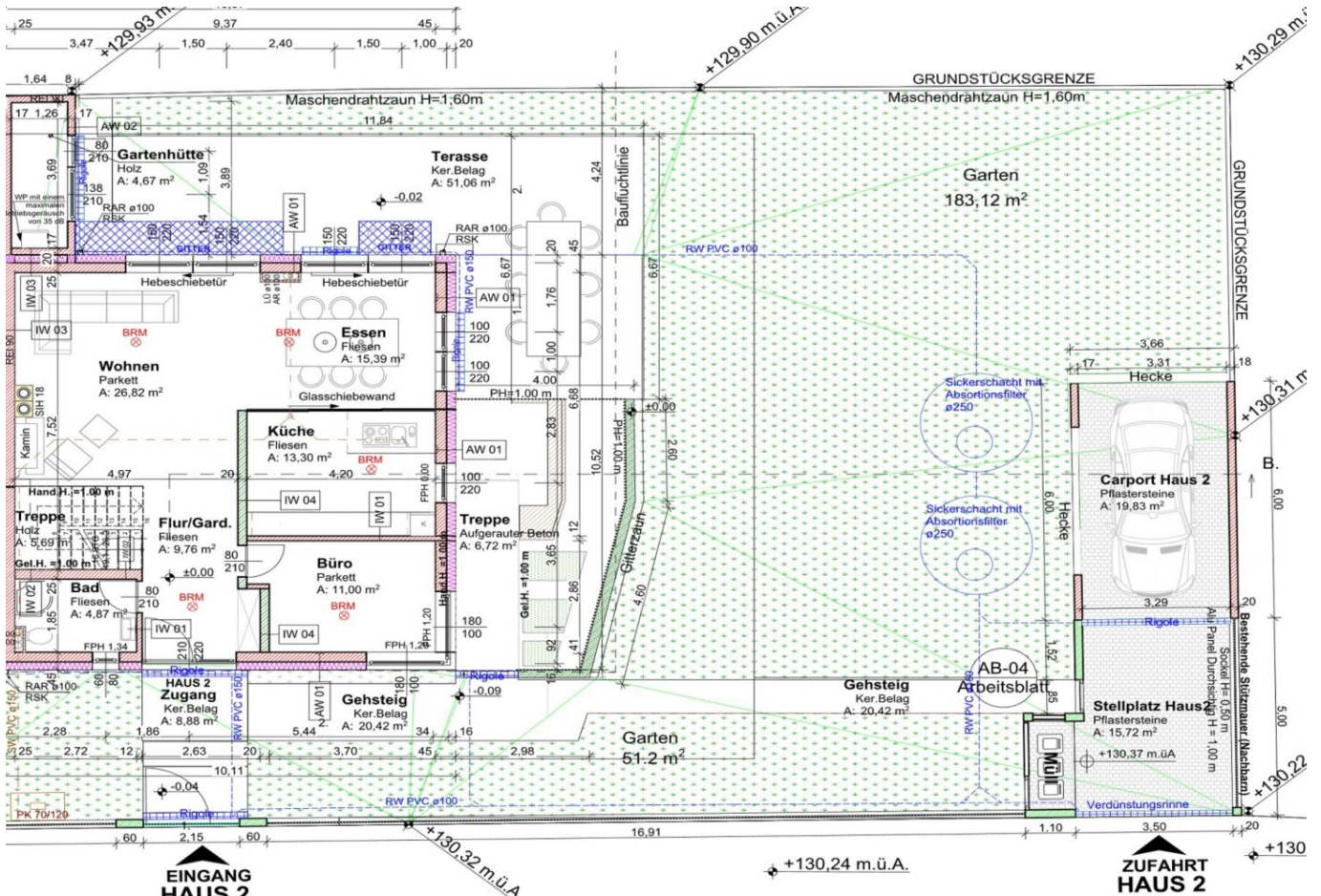






Ost-Ansicht





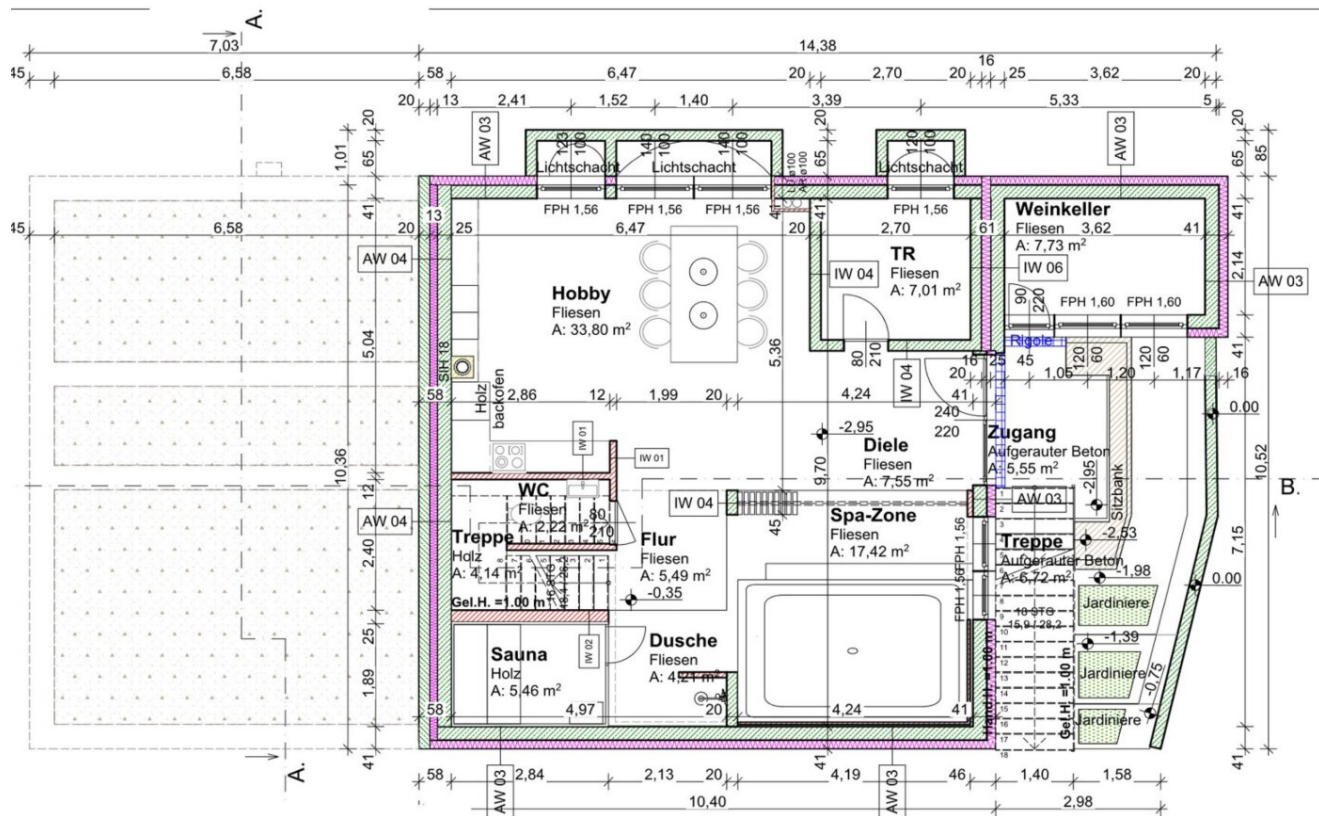
# Joseph-Haydn-Gasse

Grundriss Erdgeschoss

1:100

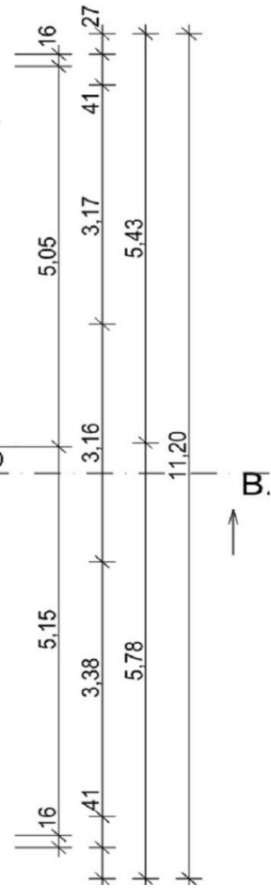
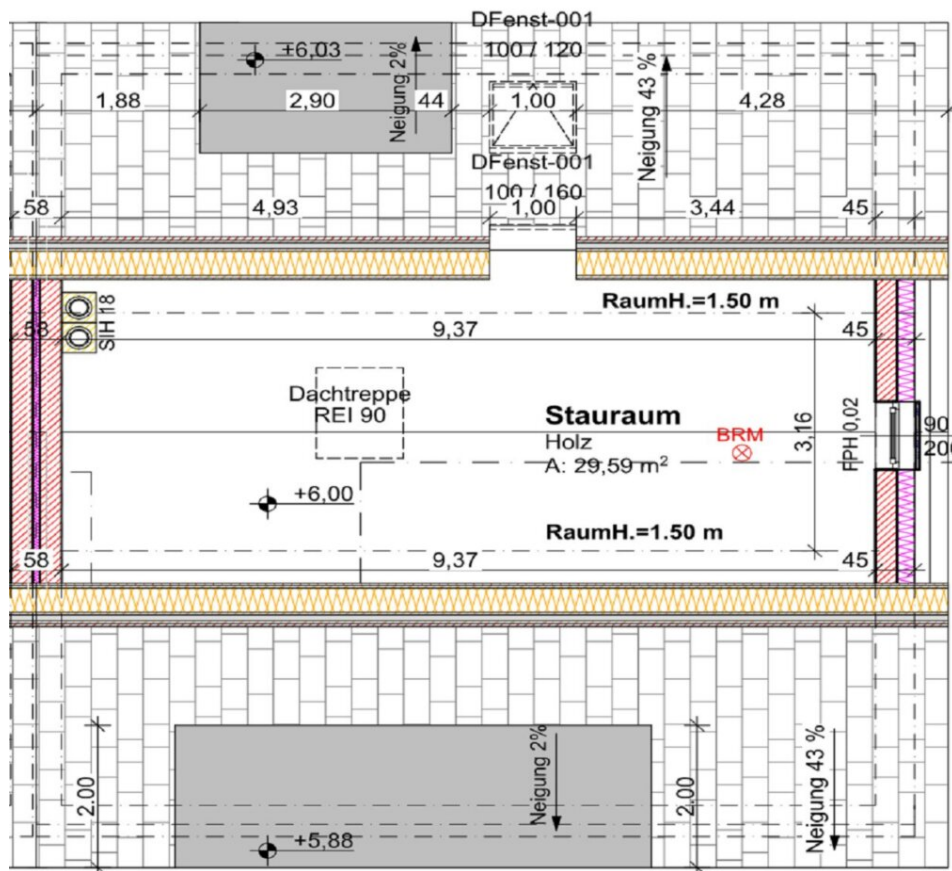
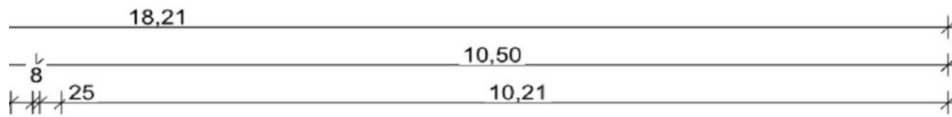
**EINGANG HAUS 2**

**ZUFAHRT HAUS 2**



Grundriss Kellergeschoss

1:100





# Objektbeschreibung

## ***Doppelhaus sowie nie!!!***

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus in idyllischer Lage, umgeben von Natur und doch gut an die Stadt angebunden?

Dann ist diese Doppelhaushälfte in Schützen am Gebirge im wunderschönen Burgenland genau das Richtige für Sie!

Mit einem Kaufpreis von 639.000,00 € und einer Gesamtnutzfläche von 294 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen.

Das Haus verfügt über 5 geräumige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für gemeinsame Aktivitäten und individuelle Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der offene Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl und lässt viel Tageslicht in die Räume.

Garten, Balkon und Terrasse laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bieten einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gebirgslandschaft.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt: Ein überdachter Carport (Garage kann auch gebaut werden) und ein Stellplatz stehen Ihnen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Drei Bäder und drei WCs bieten Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Komfort.

Das Haus ist mit hochwertigen Fliesen und einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die offene Wohnküche ist der ideale Ort für gemeinsame Kochabende und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch.

## ***Aufteilung:***

### **Kellergeschos:**

- **finden sich über ca. 90 viell Raum für Ihre Wellnesbereich sowie eine Weinkeller oder Büroräume für Ihre Homeoffice arbeit.**

### **Erdgeschoss finden sich ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:**

- **Vorraum und ein großer und schöner OPEN SPACE Raum, große Wohn- Ess-**

Küchenbereich ist mit Ausgang auf die Terrasse / Garten,

- Büro oder Gästezimmer,
- WC mit Waschbecken, Dusche und Fenster

### **Obergeschoss finden sich ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:**

- Flur/ Garderobe,
- Master Schlafzimmer mit Garderobe und Badezimer,
- 2 Schlafzimmer,
- Bad mit Wanne oder Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster,
- Separate WC

### **Das Dachgeschoss:**

- **30 m<sup>2</sup> bieten Ihnen ein wunderschönes großes Dachzimmer oder viel Stauraum.**

Der Blick auf die umliegende Landschaft ist einfach unvergleichlich. Ob beim Frühstück auf dem Balkon oder beim Entspannen im Garten, hier kann man die Seele baumeln lassen und den Alltag hinter sich lassen. Die ruhige Lage des Hauses sorgt für ungestörte Entspannung und bietet Ihren Kindern einen sicheren Platz zum Spielen.

Auch die Verkehrsanbindung ist perfekt: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar. So sind Sie in kurzer Zeit in der nahe gelegenen Stadt und können alle Vorteile des Stadtlebens genießen. Auch für die täglichen Besorgungen ist in der Umgebung alles vorhanden: Arzt und Schule sind nur wenige Minuten entfernt.



Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus vorzustellen und Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Wohnwünsche behilflich zu sein.

Nutzen Sie die Chance, in eine der schönsten Regionen Österreichs zu ziehen und genießen Sie das Leben in Ihrem eigenen Haus in Schützen am Gebirge.

***Kaufpreis von 639.000,00 € wird im aktuellen Zustand des Hauses berechnet. Für einen anderen Zustand beispielsweise „schlüsselfertig inkl. Kellerbereich ohne Möbel“ wird ein anderer Preis ausgehandelt der die Wünsche des Käufers und die gewünschte Ausstattung des Hauses berücksichtigt.***

#### ***Schlüsselfertige Übergabe:***

- Gartenanlage komplett, Einfriedung und Einzäunung komplett, Haus außen komplett, 1 Autoabstellplatz+ Carport (oder Garage), alle Sanitäranschlüsse, Holztreppe, Stiegen Geländer, Bad und WC Ausstattung inklusive Armaturen, alle Bodenbeläge inkl. Keller.
- 

**[Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Ermitteln Sie den maximalen Verkaufspreis!](#)**

#### **[Immobilien Bewertung](#)**

***Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!***

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.***

***In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!***

***Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter***

***Mihai-George Micodin BA***

*Kooperationspartner / Immobilienfachberater*

***Handy: +436764009306***

*E-Mail: [micodin@burgimmo.at](mailto:micodin@burgimmo.at)*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <5.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap