

## Massives, großzügiges Wohnhaus Nähe Oberwart !



**Objektnummer: 960/68048**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7501 Oberdorf im Burgenland
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	111,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

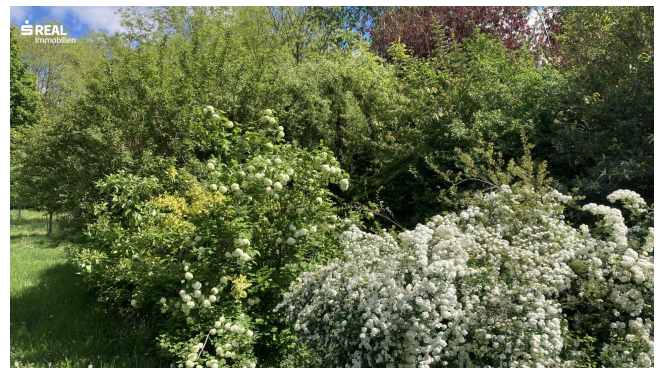
## Ihr Ansprechpartner



**David Rader**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39









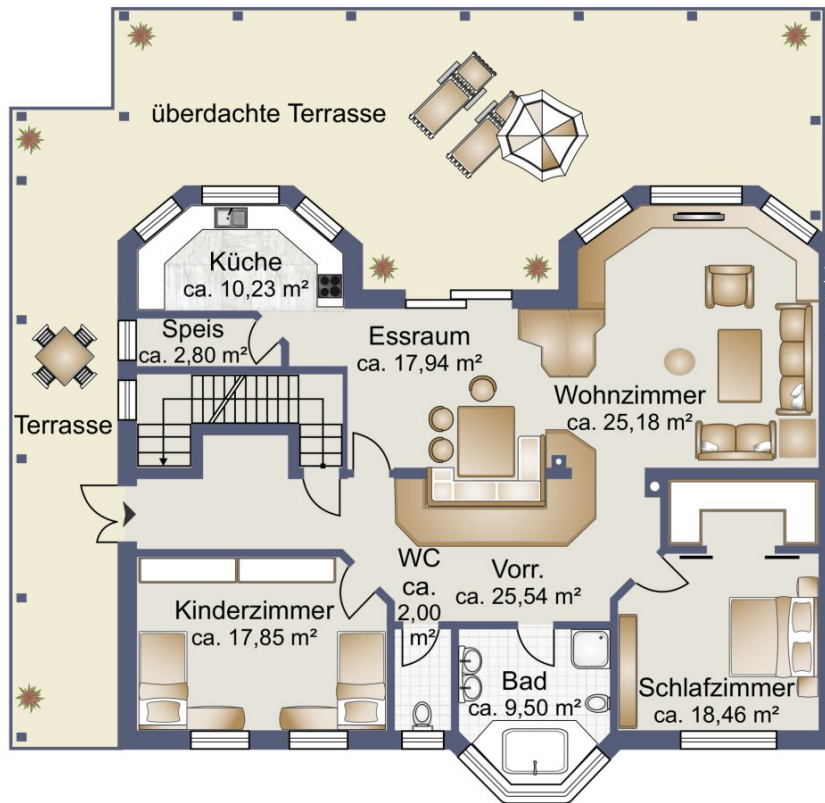




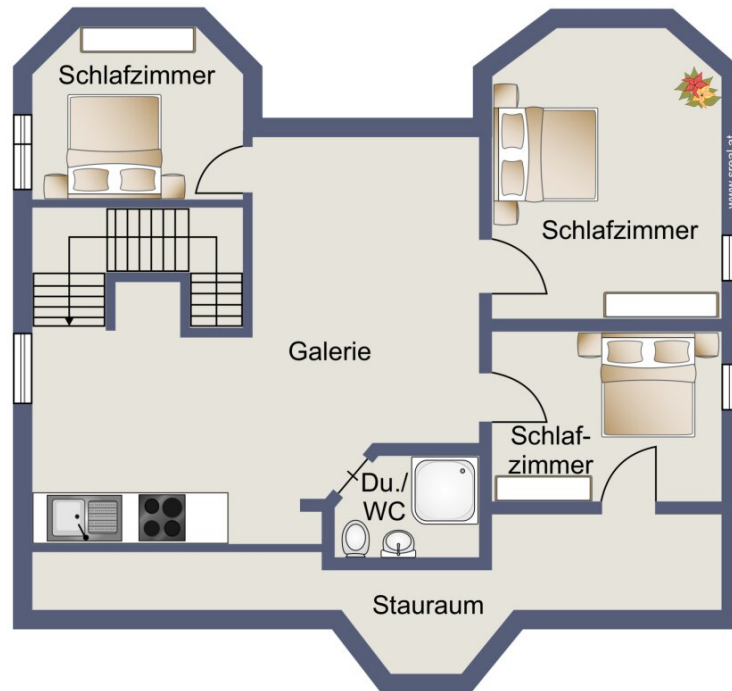




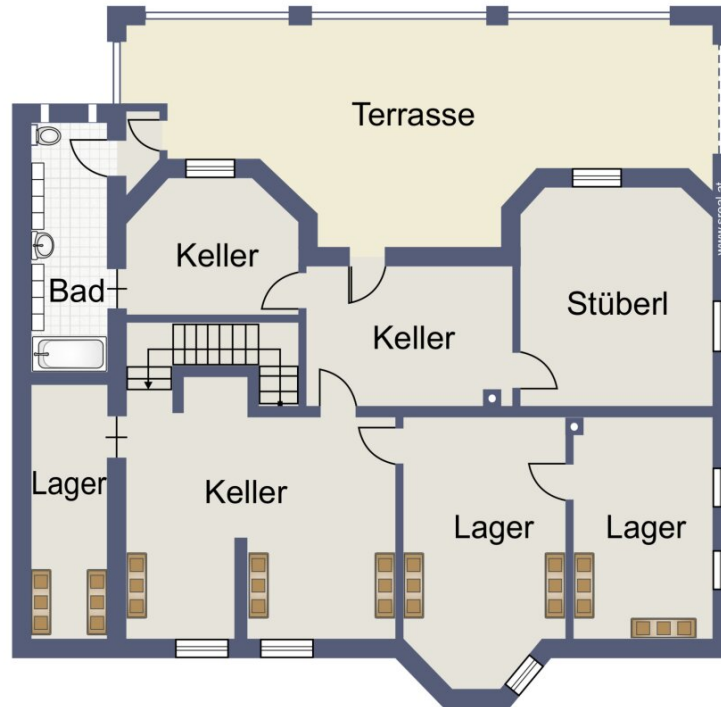




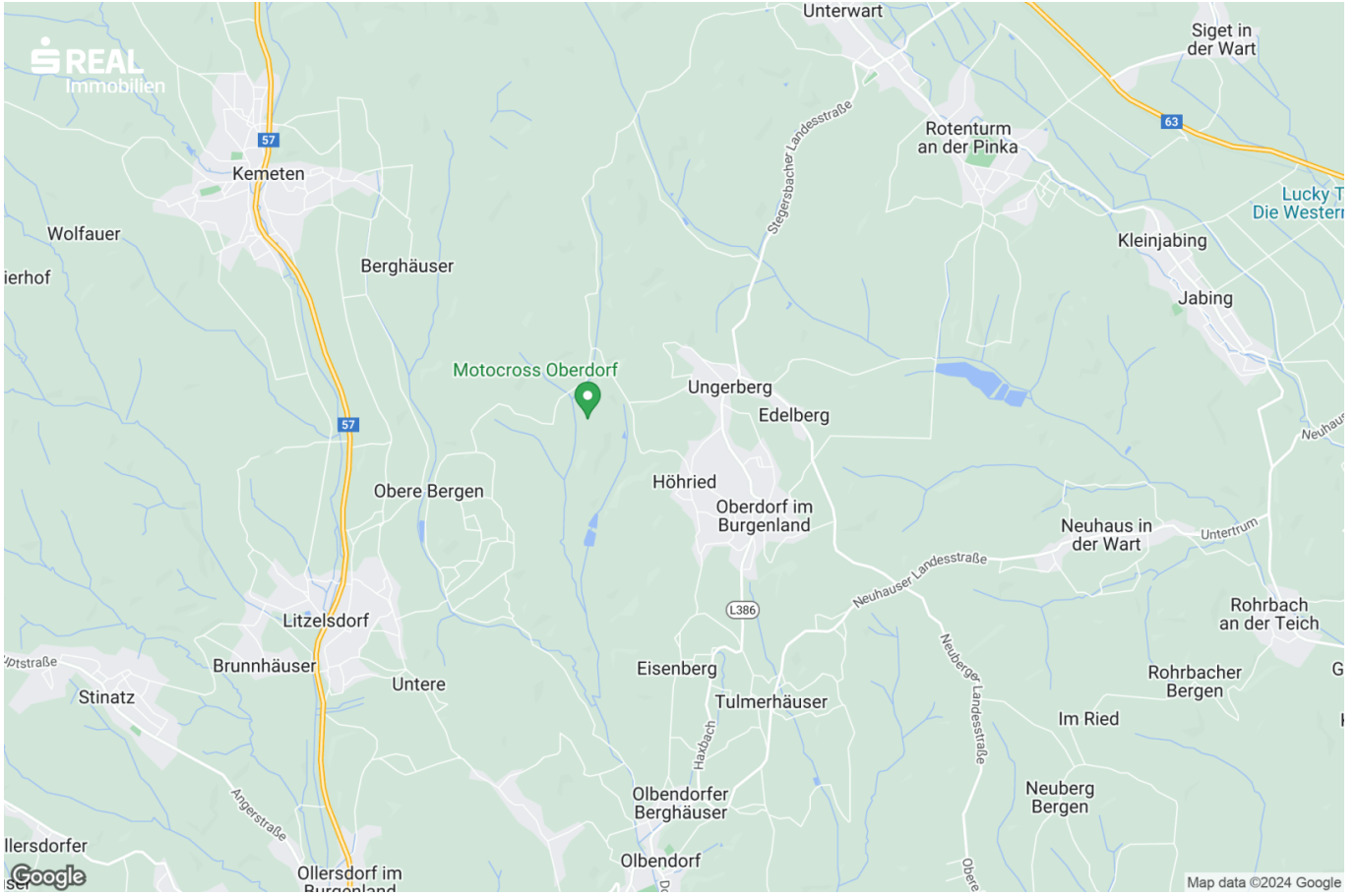
Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Diese sehr ruhig gelegene Liegenschaft in Ortsrandlage wurde im Jahre 1990 bis 1994 errichtet. Im Jahr 2009 erfolgte der Dachgeschossausbau, welcher als autarke eigene Wohneinheit genützt werden kann. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet enormes, individuelles Nutzungspotential. Die Besitzer haben die Immobilie gemischt genutzt: EG und DG wurden für Wohnzwecke verwendet, im Keller war die Werkstätte eines kleinen Malerbetriebes untergebracht.

Als Heizsystem agiert eine Luftwärmepumpe, welche die in allen Räumlichkeiten installierte Fußbodenheizung versorgt. Zudem gibt es einen Schwedenofen im großen Wohnzimmer.

Die Immobilie bietet insgesamt 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 1 Küche (im DG sind die Anschlüsse für eine 2. Küche vorbereitet), großes Wohn/Esszimmer im EG sowie auch im DG. Im Keller befinden sich mehrere Räume für Lagermöglichkeiten. Zudem gibt es einen kleinen Wellnessbereich mit Infrarotkabine und einen Raum für ein gemütliches Zusammensein bei einem entspannten Spiel am Billardtisch. Auf der Südwestseite befinden sich im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss große überdachte Terrassen, von dort genießt man einen traumhaften Blick in die umliegende Natur und an klaren Tagen hat man einen fulminanten Weitblick bis zum Grazer Hausberg dem Schöckl. Die Terrassen spenden tagsüber im Sommer angenehmen Schatten, abends trifft man sich am gemauerten Grillplatz und lässt den Tag entspannt ausklingen mit den Lauten der Natur aus dem umliegenden Wald.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Hanglage, das Grundstück ist trassiert und einfach zu bewirtschaften. Ein großer Baumbestand umgibt dieses sehr idyllisch gelegene Haus. Ein kleines Biotop befindet sich auf der zweiten unteren Terrasse, von dort hat man das Gefühl von wirklicher Freiheit für Geist und Seele. Das Grundstück unterteilt sich in ca. 962m<sup>2</sup> Bauland, ca. 2317m<sup>2</sup> Grünland und ca. 5342m<sup>2</sup> Laub- u. Nadelwald. Thermen, Golfplätze, traumhafte Wander- u. Radwege laden ein zu den vielen Freizeitmöglichkeiten in dieser immer mehr entdeckten Region des Südburgenlandes. Kontaktieren Sie mich, ich informiere sie gerne über weitere Details gerne auch bei einer ausführlichen Besichtigung vor Ort.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.000m  
Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Bäckerei <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <4.000m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <9.000m

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.