

## **TOP-EINFAMILIENHAUS mit 3 GARAGEN und POOL**



**Objektnummer: 5324/1051**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7512 Kohfidisch
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	170,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,04
<b>Kaufpreis:</b>	631.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Christian Gamperl**

Haberkorn Immobilien



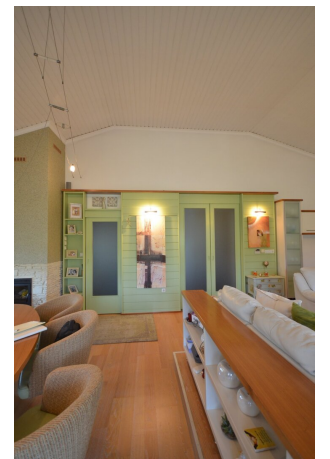


Haberkorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**  
[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)

  
HABERKORN  
IMMOBILIEN








**HABERKORN IMMOBILIEN**

**HaberKorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!**

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
 Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
[office@haberKorn-immobilien.at](mailto:office@haberKorn-immobilien.at), [www.haberKorn-immobilien.at](http://www.haberKorn-immobilien.at)













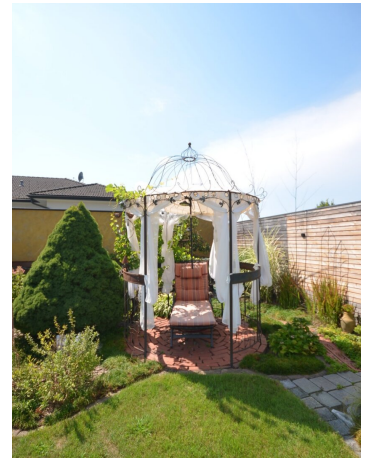




















## Objektbeschreibung

### **BUNGALOW \* 2 TERRASSEN \* POOL \* 3 GARAGEN \* Wunderschöner GARTEN**

Haberkorn Immobilien darf hier ein **sehr ruhig** gelegenes **Einfamilienhaus** mit **sehr viel Platz** für **großzügiges Wohnen** exklusiv anbieten. Die Liegenschaft, besteht aus einem **ca. 1704 m<sup>2</sup> großen Grundstück** in **Ortsrandlage** und einem **Bungalow** mit **2 Terrassen** und **3 Garagen**, einem **Pool** sowie einem **traumhaft schönen, sehr gepflegten Garten!**

Das 1974 erbaute **Einfamilienhaus** verfügt über insgesamt **4 Zimmer**, **eine Küche**, einem **großen Wohn-Essbereich**, **Vorraum**, ein **Bad**, ein **separates WC** sowie eine **Speis**.

Die **zusammen ca. 30 m<sup>2</sup> großen Terrassen**, **beide sind überdacht**, erstrecken sich Richtung Osten bzw. Süden und bieten reichlich Platz für z.B. einen **Essplatz** oder eine **Frühstücksecke** im Freien.

Das **sehr gepflegte** Wohnhaus ist großteils unterkellert, der **Keller** beherbergt auch den **Heizraum**, einen **Fitnessraum** und die **Garage für 2 PKWs**, mit **automatischem Sektional-Tor**, ist ebenfalls integriert. Eine **weitere Garage** grenzt an das Erdgeschoß und ist von diesem aus auch begehbar.

Für Heizung und Warmwasser stehen ein **Holzvergaserofen** bzw. ein **Öl-Brennkessel** und eine **Luftwärmepumpe** zu Verfügung! Im Wohnbereich gibt es ein **Klimagerät** für die warmen Tage bzw. einen **Kamin** für die Tage an denen es kälter ist.

Für das **Trinkwasser** gibt es eine **Aufbereitungsanlage** um kalkärmeres Wasser zu haben.

Das **Gebäude** ist außen **gedämmt**, ebenso die **Geschoßdecke**, **Holz-Alu-Fenster** mit teilweise **elektrisch** betriebenen **Rollläden** sowie eine **Alarmanalage** und ein **beheizbarer, beleuchteter Pool** mit **Überdachung**, die nach dem Öffnen **unter der Terrasse verschwindet**, machen **diese Liegenschaft** zu **etwas Besonderem** das der **überaus gepflegte Garten** perfektioniert. Dieser ist **sehr ansprechend** gestaltet, verfügt über **mehrere Sitzgelegenheiten** bzw. **Plätze** wohin man sich zurückziehen kann, aber auch über **einen Bereich** in dem "**gegartelt**" wird, wo es **Hochbeete** gibt und man durchaus **reiche Ernte** erzielen kann!

Die Liegenschaft befindet sich am Ortsrand in Grünruhelage und ist somit ideal geeignet für Naturgenießer und Ruhesuchende! Da die Immobilie komplett möbliert verkauft wird können Sie sofort einziehen und genießen!

**Geschmack und Perfektion bilden hier eine Einheit - Machen Sie sich selbst ein Bild!**

- GrünRuheLage am Ortsrand
- Wohnfläche ca. 129 m<sup>2</sup> auf 1 Etage
- Kamin
- Keller
- Wasseraufbereitungsanlage
- Alarmanlage
- Fitnessraum
- Holzvergaserofen / Öl-Brennkessel / Luftwärmepumpe
- 3 Garagen
- 2 überdachte Terrassen
- überdachter, beheizbarer Pool
- sehr gepflegte Gartenanlage

## Lage

**Kohfidisch** - (ungarisch Gyep?füzes, kroatisch Gornji Fideš, Romani Fidescha) ist eine **Marktgemeinde** mit ca. 1445 Einwohnern im Burgenland im Bezirk Oberwart und erstreckt sich über ca. 31,34 km<sup>2</sup>.

Der ungarische Ortsname der Gemeinde weist auf die Bedeutung der Ortschaft im Rahmen

des ungarischen Grenzschutzes Gyep? im Mittelalter hin. Kohfidisch ist eine von acht Naturparkgemeinden im **Naturpark Weinidylle**.

Die Gemeinde liegt im Südburgenland, jeweils rund zwanzig Kilometer von **Oberwart**, **Güssing** und **Szombathely** (Ungarn) entfernt. Beinahe sechzig Prozent der Fläche sind bewaldet, dreißig Prozent werden landwirtschaftlich genutzt. Durch **Kohfidisch** fließt der **Gerenthbach**.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende drei Ortschaften und gleichnamige Katastralgemeinden: **Harmisch**, **Kirchfidisch**, und **Kohfidisch**

Die Marktgemeinde liegt, geschützt von den Erhebungen des südburgenländischen Hügellandes und den westlichen Ausläufern des rebenbedeckten Eisenberges, auf 260m Seehöhe. Im Hottergebiet der Gemeinde befinden sich der 345 m hohe **Hohensteinmaisberg**, in dessen Höhle fossile Knochen einer mehr als zehn Millionen alten Tierwelt gefunden wurden, sowie der **Csaterberg**, der durch einen tiefen Taleinschnitt, dem Rehgraben, in den Klein- und **Hochcsaterberg** (340 m) geteilt ist. Auf deren südlichen Hängen wird seit urdenklicher Zeiten intensiv Weinbau betrieben, der übrige Teil der "**Südburgenländischen Schwelle**" ist mit dichtem Wald bestockt. Als geologische Besonderheit kann ein Süßwasseropalvorkommen auf den Csaterbergen erwähnt werden.

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung und nach Vereinbarung übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 17](tel:+4366413797) oder [gamperl@haberkorn-immobilien.at](mailto:gamperl@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Geldautomat <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <4.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap