

**Revitalisierung oder Abriss und Neubau - 192m<sup>2</sup> mit 91m<sup>2</sup>  
Wohnhaus und 68m<sup>2</sup> Fremdenzimmer sowie Technik- und  
Lagerflächen! Gemüsegarten in der Nähe!**



**Objektnummer: 960/69390**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7152 Pamhagen
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 403,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,24
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten=Hauskosten (Gemeindeabgaben, Versicherung)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



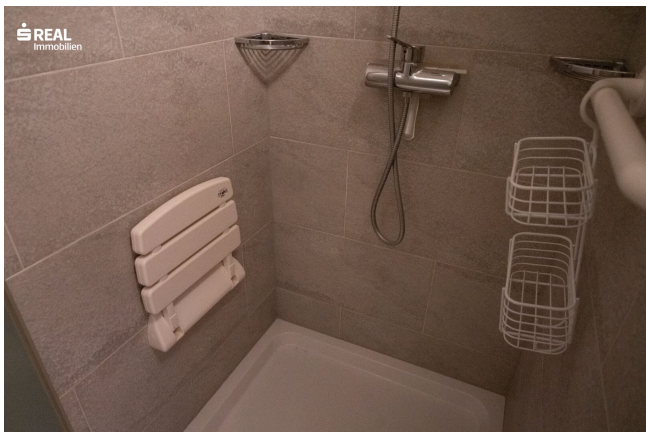




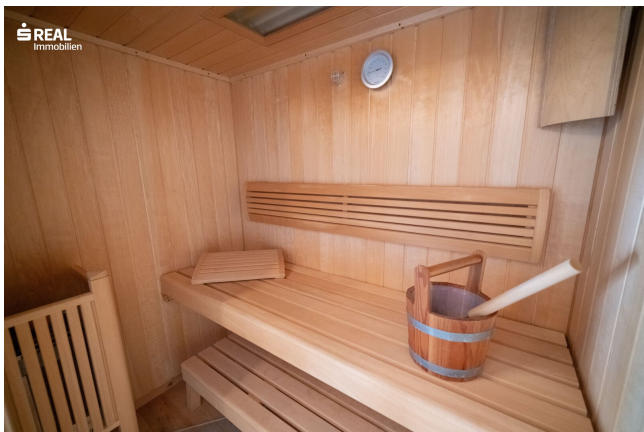








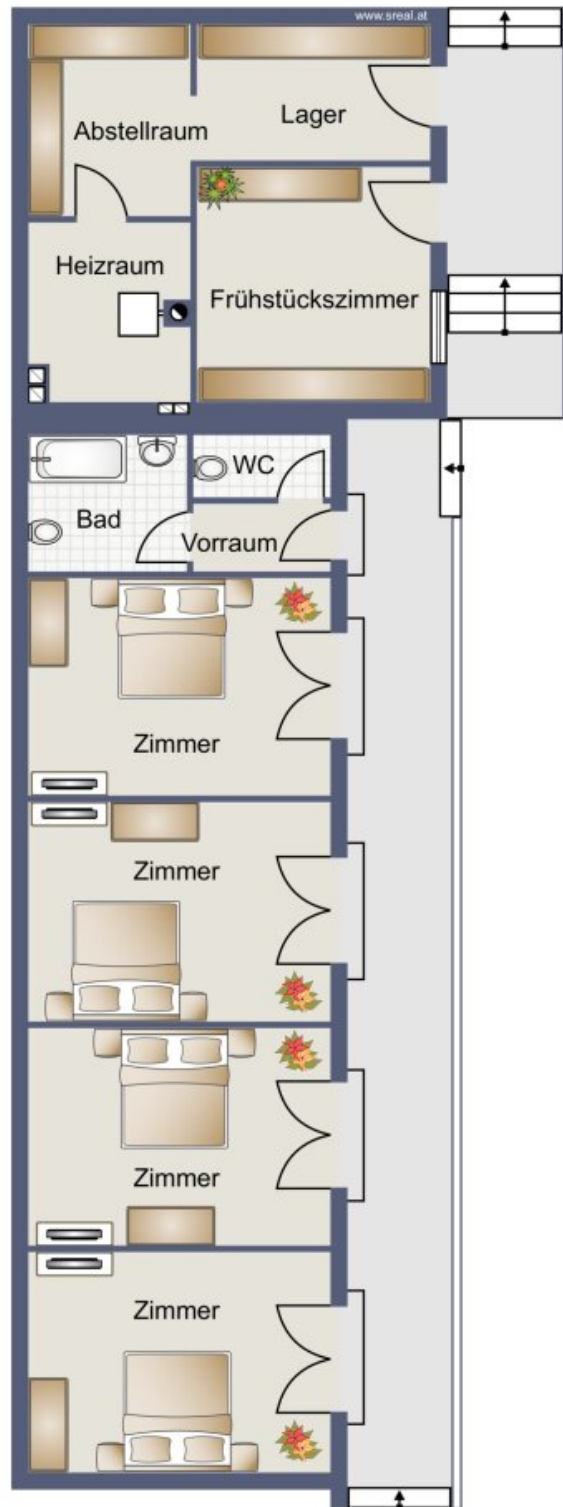




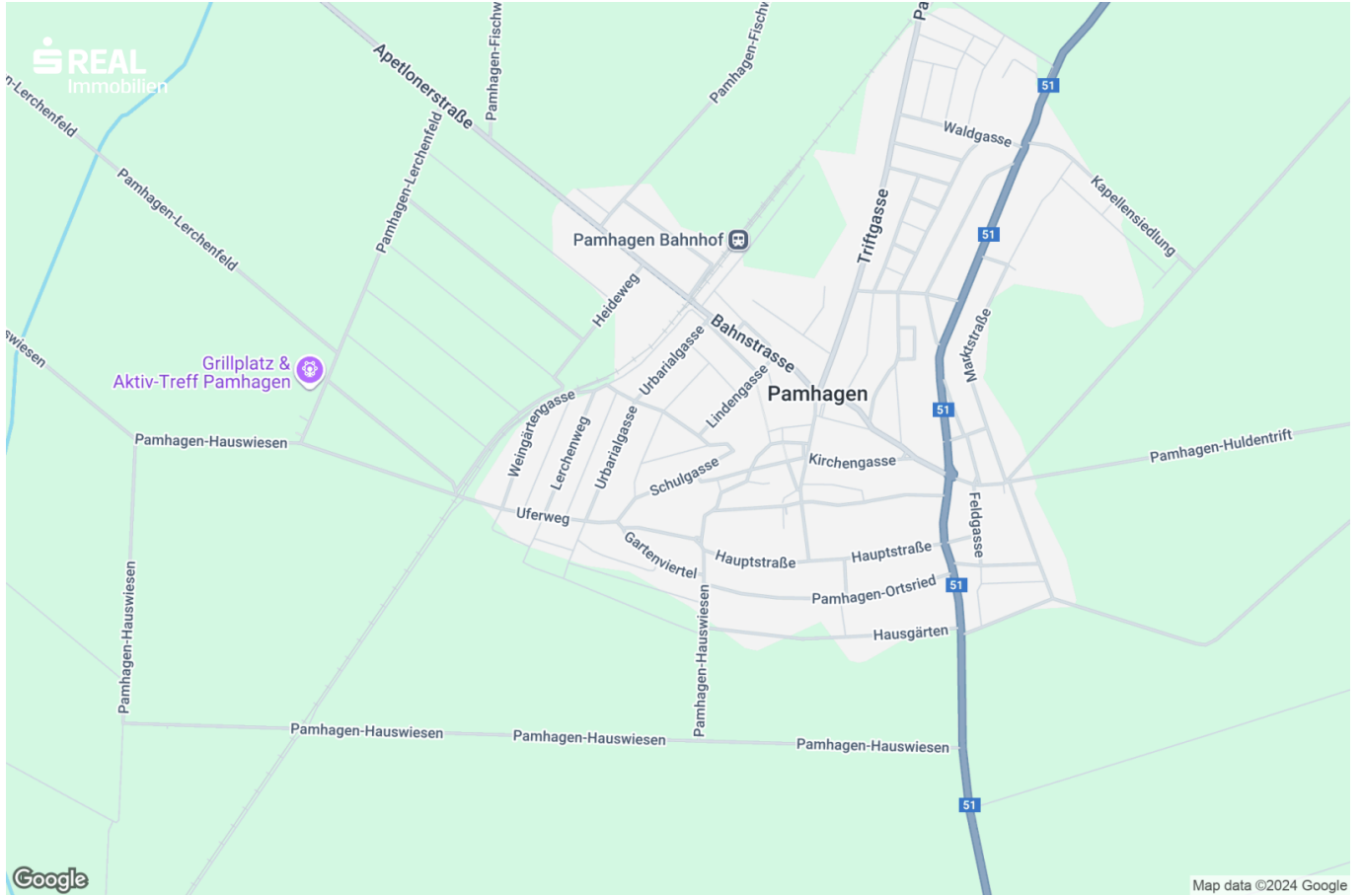




Skizze Erdgeschoss



Skizze



## Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in **angenehmer Ruhelage** und verfügt über **676m<sup>2</sup> plus** weiteren ca. **552m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher** Nutzfläche in direkter Nähe, die erworben werden können und immer als Gemüsegarten genutzt worden sind.

Hier geht's zum **sREAL 360°**

**Rundgang:** <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3096488?accessKey=67aa>

Das Hauptgebäude aus dem **Jahre 1966** beinhaltet auf ca. **91m<sup>2</sup>** ein Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, sowie Esszimmer, Küche, Bad und Abstellraum. **1971** wurde ein **Zubau** mit ca. **68m<sup>2</sup>** für 4 Fremdenzimmer und einem dort befindlichen Sanitärbereich errichtet. **1995** fand dann ein **weiterer Zubau** mit ca. **32m<sup>2</sup>** statt um ein Frühstückszimmer sowie Technik- und Lagerflächen zu erhalten.

Insgesamt stehen somit **8 Zimmer** auf ca. **192m<sup>2</sup>** zur Verfügung und ein **Schuppen** aus früheren Zeiten, mit weiteren rund **60m<sup>2</sup> Lagerfläche**.

Geheizt wird mittels **Gasheizung** aus dem Jahre 1995, die Fenster sind **Holzfenster**. Das Hauptgebäude ist mit **40cm** dicken **Ziegelmauern** errichtet worden, beide Zubauten mit 25cm Ziegelwänden. Zuletzt wurde das **Badezimmer** im Jahre **2008 renoviert**.

Die Liegenschaft verfügt über einen gemauerten, terrassenähnlichen Außenbereich, der ein bisschen an einen Pool erinnert sowie zwei Bereiche mit Wiesenflächen. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem noch ein sehr **großer Feigenbaum** der einen tollen Ertrag abwirft. Durch die hohe Mauer und die hochgewachsenen Büsche ist alles **relativ uneinsehbar**.

Die Lage vermittelt **Ruhe und Erholung** und lädt zum genießen ein, sei es das **pannonische Klima** oder die **kulinarischen Köstlichkeiten** der regionalen Heurigen, Restaurants sowie Obst- und Gemüsebauern.

**Im Ort** gibt es weiters einen Spar, eine Fleischerei, eine Café-Bäckerei, einen Biohof, eine Raiffeisenbank, 2 Tankstellen, einen Kindergarten und auch eine Volks- und Mittelschule. Die Nähe zum Neusiedlersee mit einem tollen Seebad in Illmitz und die vielen Freizeitmöglichkeiten und Radwanderrouten eröffnen viele Aktivitäten.

**Kaufpreis: EUR 175.000,-**

**Monatliche Kosten: EUR 85,-** pro Monat (Grundsteuer, Müll, Kanal, Versicherung)

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

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 <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

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.