

**RESERVIERT durch Frau LANGER - RASCHER**  
**Immobilienverkauf zum BESTPREIS gewünscht?**



The image shows the interior of a property with prominent brick arches. A woman with short blonde hair, wearing a dark polka-dot shirt, is smiling and talking on a mobile phone. The room contains a wooden boat on a stand, a desk with a lamp, and a window with a white blind.

**RESERVIERT**  
durch Frau Langer

**KUTTENBERGER**  
Immobilien

**KURIER**  
AUSGEZEICHNET  
TOP IMMO  
EXPERTE  
2024

**KUTTENBERGER**  
Immobilien

**Objektnummer: 8164/2141**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7063 Oggau am Neusiedler See
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 235,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,17
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	30,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Langer**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6

# RASCHER Immobilienverka

## BESTPREIS gew

### Fragen Sie den Profi!



## GRATIS Immobilienberatung und Marktwertschätzung!



### Frau Langer - 0676 75 49 751



**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenger-immobilien.at](http://www.kuttenger-immobilien.at)

### Wieviel ist meine Immobilie wert?

Jetzt kostenlose Bewertung starten!

Online-Bewertung für Wohnung, Haus oder Zinshaus -  
Kostenlos auf [www.kuttenger.immo](http://www.kuttenger.immo)









## Objektbeschreibung

Fragen Sie den PROFI!

Dieses Haus wird demnächst verkauft!

Gratis Immobilienberatung und Marktwertschätzung!

Lassen Sie unverbindlich und kostenlos Ihre Immobilie vorab einmal schätzen,

nächere Informationen erhalten Sie hier:

<https://kuttengerber-immo.at/ratgeber/schnellbewertung/>

IMMOBILIENVERMITTLUNG ist VERTRAUENSACHE!

Ich freue mich über Ihren Anruf und informiere Sie sehr gerne - Sabine Langer 0676 75 49 751

WIR LEBEN IMMOBILIEN!

Weitere Infos zum Objekt:

6 ZIMMER - - - 180 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE - - - GEMAUERTER GRILLER mit PIZZAOFEN

Der Streckhof wurde zwischen 2005 und 2023 erneuert und saniert, wobei hier sehr geschmackvoll vorgegangen wurde.

Das Erdgeschoß besteht aus 3 Zimmer, eine 2009 neu errichtete Küche, Dusche mit WC, Abstellraum,

Vorraum mit Stiegenaufgang ins Obergeschoß, ein großes Badezimmer mit Wanne, Dusche,

WC und Doppelwaschbecken, und den Ausgang auf die sonnige Terrasse.

Das aufgebaute Obergeschoß besteht aus 3 zentral begehbaren Zimmern.

Der große Gewölbekeller mit 130 m<sup>2</sup> kann noch selbst gestaltet werden.

Für die Bodenverlegung wurden alte Ziegel gesammelt und gelagert, diese sind bereits abgeklopft und mit unterschiedlichen Gravuren versehen.

Der kleine ebene Garten ist sowohl von der Terrasse als auch vom Haus erreichbar.

Eine ca. 40 m<sup>2</sup> große Photovoltaikanlage unterstützt den Energiebedarf, im Keller befindet sich

die Gastherme und der Warmwasserspeicher für die Heizung.

Der bekannte Weinort Oggau mit pannonischem Klima bietet die schönste Radstrecke zum Neusiedler See, einen Hafen, ein Freibad, Fitnessparcour, Natur-, Kultur- und Weinwanderwege, vielfältige Gastronomie,

einen großen Nah & Frisch, Kindergarten mit -krippe und eine als Tagesheimschule geführte Volksschule.

Die Storchenstadt Rust beim Neusiedlersee oder den Familypark in St. Margarethen erreichen Sie mit dem Auto in einer Viertel Stunde.

In 10 Minuten sind Sie in Eisenstadt, wo Sie alle Einkaufsmöglichkeiten vorfinden.

Sie wünschen sich ein großes Eigenheim mit Stil? Dann sind sie hier genau richtig!

Betriebskosten: € 30,--

Kaufpreis VB: € 490.000,--

Für weitere Informationen steht Ihnen

Sabine Langer unter 0676 75 49 751 oder per Email [s.langer@kuttenger-immobilien.at](mailto:s.langer@kuttenger-immobilien.at)

sehr gerne auch am Wochenende zur Verfügung.

Wir sind für unsere Vormerkkunden immer auf der Suche nach neuen Objekten.

Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

**Kuttenger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)  
[einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap