

**Großzügiges Ein- / Mehrfamilienhaus mit traumhaftem
Weitblick und großem Grund direkt im sonnigen
Oberpullendorf zu kaufen!**



Objektnummer: 8019

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7350 Oberpullendorf
Baujahr:	1966
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 177,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	269.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Rosegggasse 8
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517





















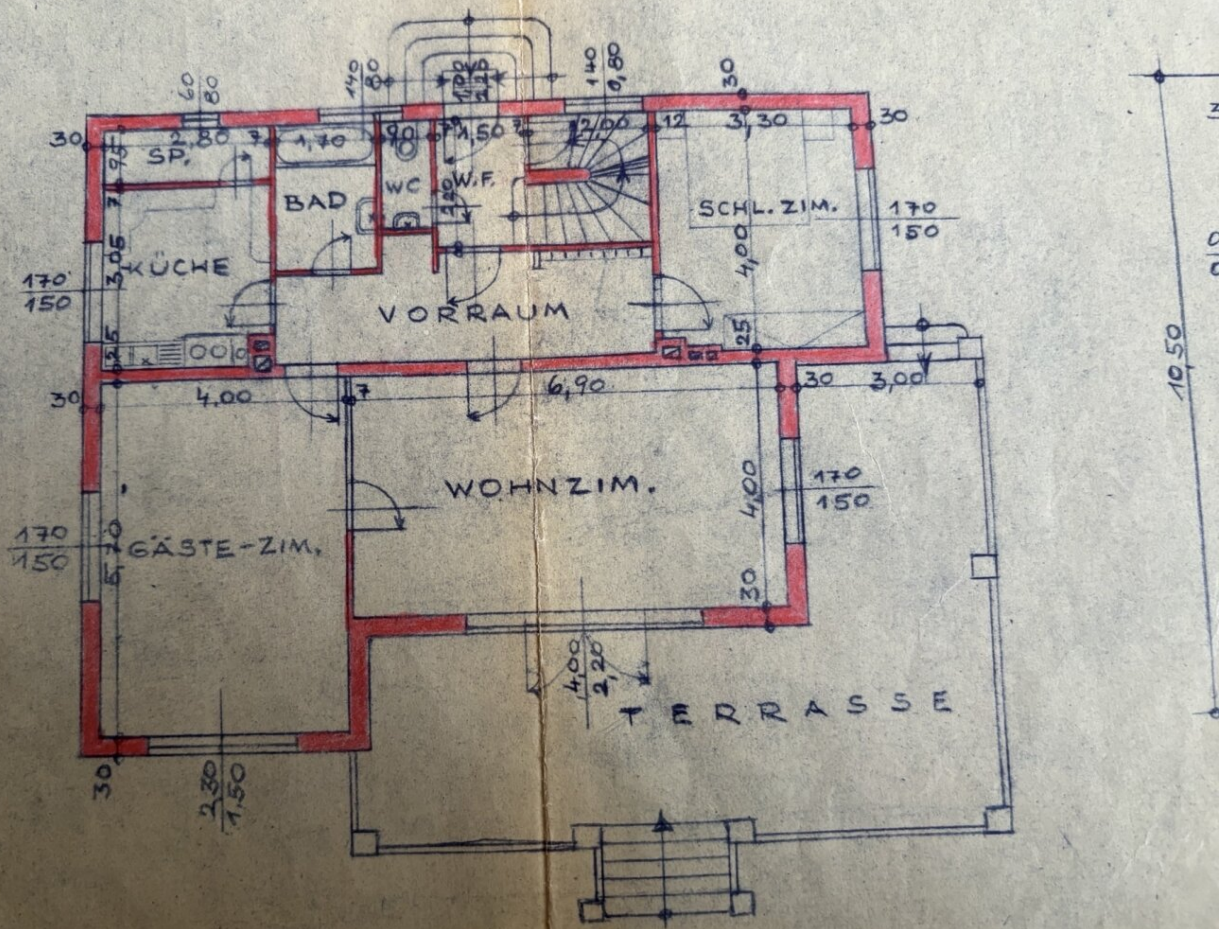


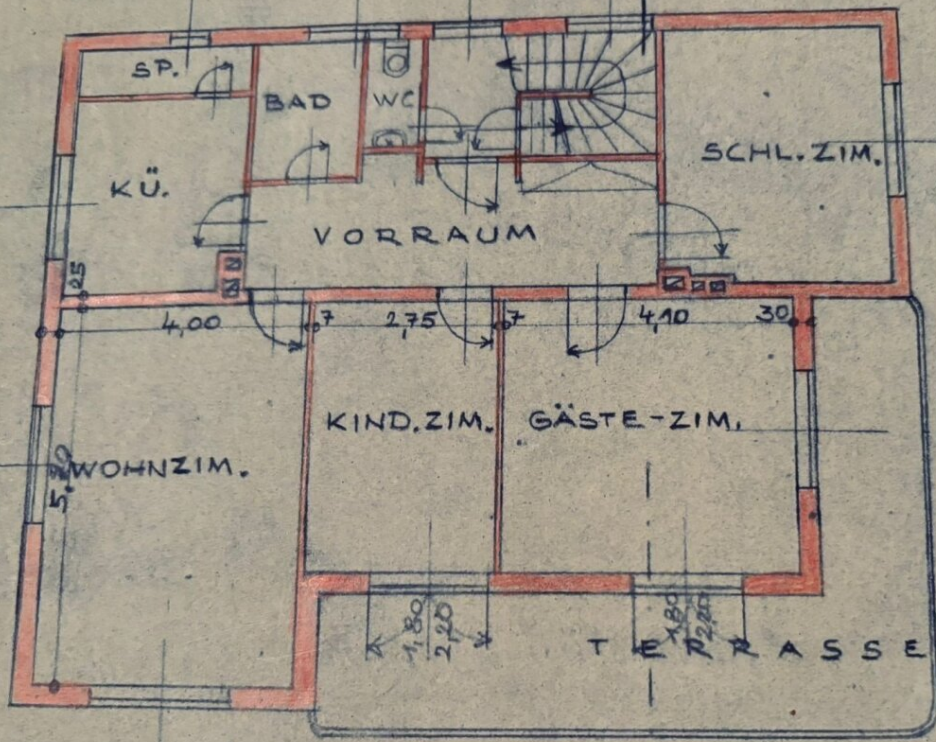




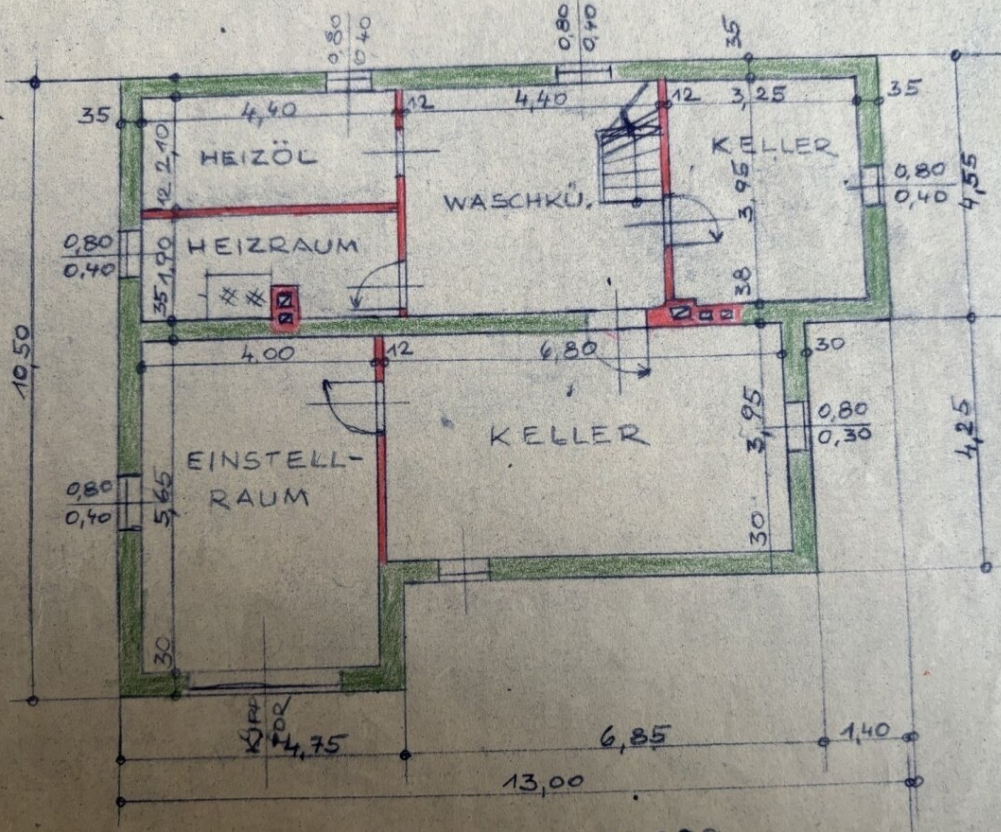








OBERGESCHOSS $\approx 100 \text{ m}^2$
 MASSE WIE ERDGESCHOSS



KELLERGEHOSS

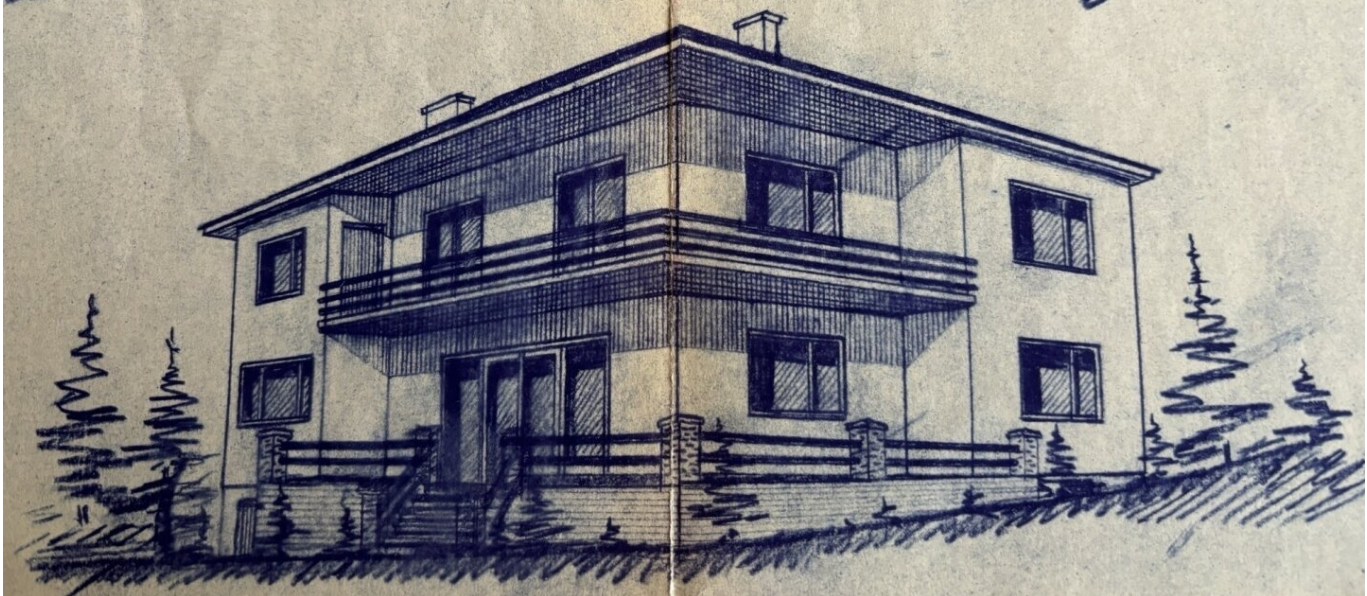
112 0 5 14 f... 200 kg... 1927
Maßstab = 1:100

DER BAUHERR:

Lauer

PLANVERFASSER,
U. BAUFÜHRUNG:

JOSEF STIFTER
BAUINGENIEUR
DOREL 142
Post Steinerberg, Böhmen



SÜDWEST UND SÜDOST

Objektbeschreibung

Details zum Objekt:

Dieses charmante Ein- oder Mehrfamilienhaus liegt auf einem malerischen Südhang im sonnigen Mittelburgenland, in der beliebten Gemeinde Oberpullendorf. Das weitläufige Grundstück mit über 1900m² beeindruckt durch seinen herrlichen Weitblick über die gesamte Stadt und den alten Baumbestand, der für eine besonders idyllische Atmosphäre sorgt. Das Anwesen bietet den idealen Rückzugsort, verbunden mit den Vorzügen einer guten städtischen Anbindung.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit seiner gut durchdachten Raumaufteilung ein hohes Maß an Potential zur Modernisierung und individuellen Gestaltung.

Im **Erdgeschoss** erwarten Sie:

- Ein großzügiger Vorraum
- Abgang zum Keller
- Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer (Schlafzimmer/Büro)
- Küche mit Speisekammer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

Das **Obergeschoss** überzeugt mit weiteren komfortablen Wohnräumen, darunter:

- Drei separat begehbare Zimmer
- Eine zusätzliche Küche
- Badezimmer mit WC

Besonders attraktiv: Die beiden Wohngeschosse sind voneinander getrennt begehrbar, wodurch sich das Haus sowohl für die Nutzung als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus als auch für die Vermietung eignet. Eine großzügige Terrasse im Erdgeschoss und ein Balkon

im Obergeschoss laden dazu ein, den herrlichen Ausblick und die Sonne zu genießen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet eine Vielzahl an zusätzlichen Räumlichkeiten, darunter eine Garage, ein uriges Jagdstüberl mit Bar sowie mehrere praktische Abstellräume. Die Möglichkeiten zur Nutzung sind vielseitig. Das gesamte Grundstück ist als Bauland gewidmet und bietet Raum für Erweiterungen, etwa durch den Bau eines weiteren Hauses, oder die Teilung des Grundstücks zur Veräußerung.

Ein Hinweis zur Bausubstanz: Das Haus zeigt einige deutliche Setzungsrisse. Diese können im Rahmen von Modernisierungsarbeiten behoben werden. Derzeit wird die Immobilie mit einer Ölheizung beheizt. Ein Gasanschluss liegt jedoch bereits vor dem Grundstück, sodass eine Umstellung auf Gas oder die Nutzung moderner Energiequellen möglich ist.

Lagebeschreibung:

Oberpullendorf, im Herzen des sonnigen Mittelburgenlands gelegen, vereint ländliche Idylle mit urbaner Infrastruktur. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Anbindung an das Straßennetz sowie öffentliche Verkehrsmittel und ist damit für Pendler ebenfalls ideal gelegen.

In der Region warten vielfältige Freizeitangebote, darunter Wander- und Radwege sowie ein reichhaltiges kulturelles und kulinarisches Angebot. Die Nähe zur Thermenregion und den Weinbaugebieten macht Oberpullendorf zudem zu einem beliebten Wohnort für Genießer und Naturliebhaber. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind leicht erreichbar, was die Ortschaft besonders attraktiv für Familien macht.

Zusammenfassung:

- Charmantes Ein- oder Mehrfamilienhaus auf einem über 1900m² großen Grundstück
- Traumhafte, ruhige Lage mit unverbaubarem Weitblick
- Großzügige Raumaufteilung auf zwei separat begehbaren Wohngeschossen
- Vollunterkellert mit Garage, Jagdstüberl und zusätzlichen Abstellräumen
- Möglichkeiten zur Erweiterung oder Bebauung
- Heizung: Öl, Gasanschluss vor dem Grundstück, alternative Energien möglich
- Perfekte Lage in der aufstrebenden Gemeinde Oberpullendorf

Diese Immobilie bietet ein großes Potenzial für alle, die in einer ruhigen und landschaftlich reizvollen Umgebung ihr Traumhaus verwirklichen möchten.

Ich freue mich darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – ich bin gerne für Sie da, auch abends und am Wochenende. Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Wohnraum entdecken.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 660 3 817 517](tel:+436603817517)

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap