

## **Sonnenland Burgenland! Traumhafter Bungalow mit Vollkeller und Carport in toller Lage!**



**Objektnummer: 960/69496**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7442 Hochstraß
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	249,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	122,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 234,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,00
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Antonio Stipsits**

Region NÖ Süd und Burgenland



















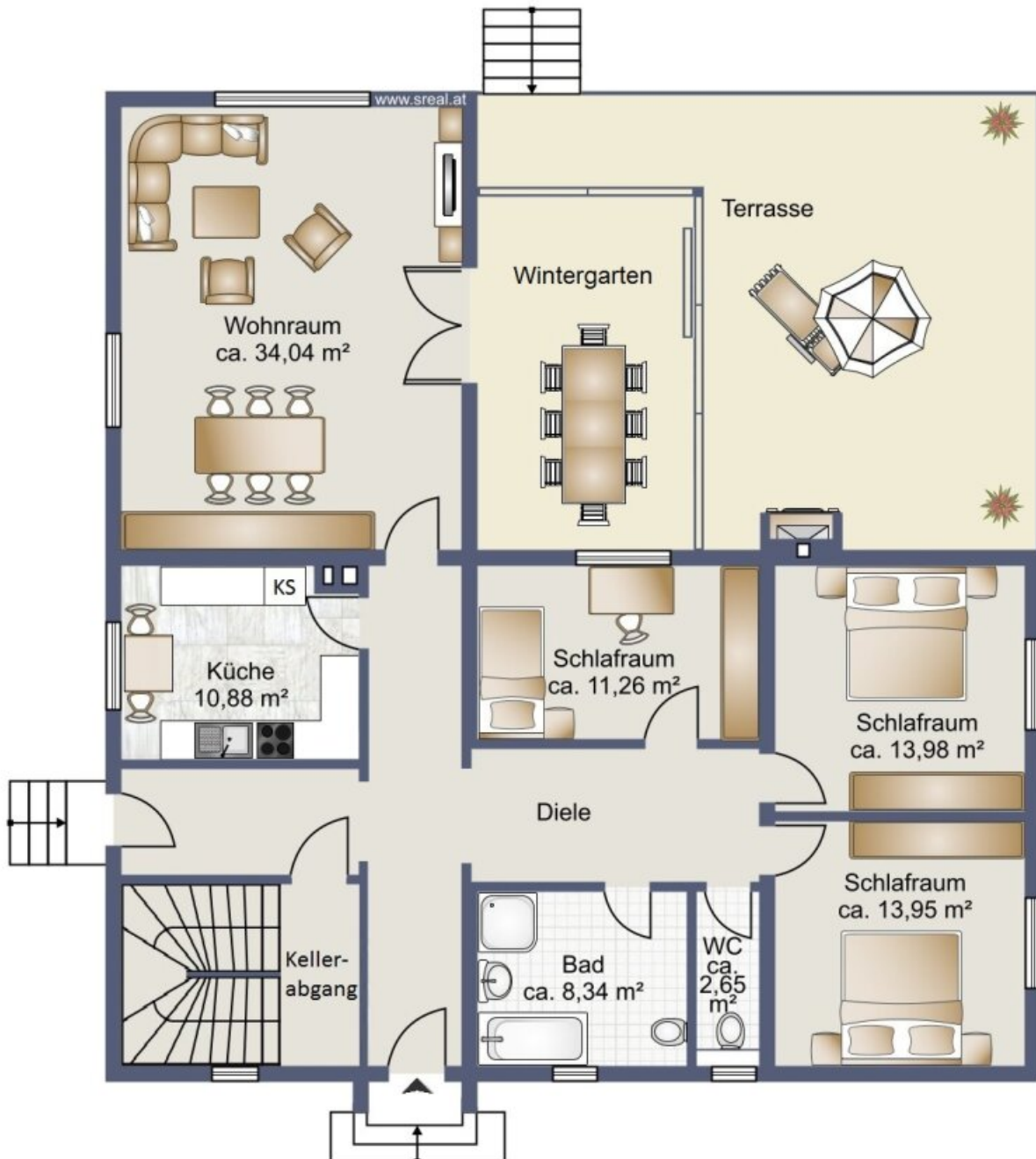










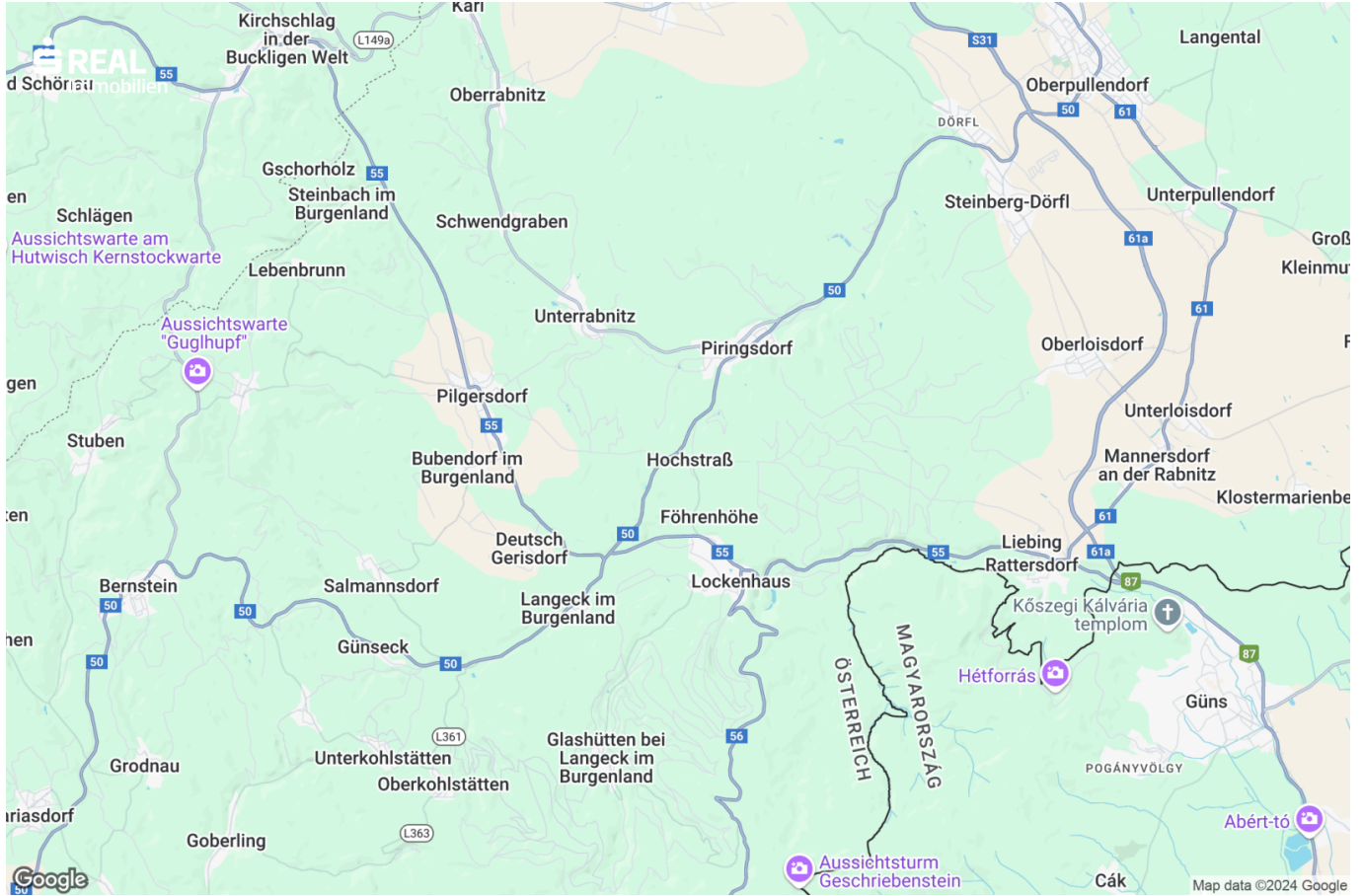


Skizze Erdgeschoss





Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

### Die Lage:

Die Lage dieser Immobilie im wunderschönen Mittelburgenland ist ausgezeichnet!

Hochstraß ist eine kleine ruhige Seelengemeinde mit 193 Einwohnern.

Der Grenzübergang nach Ungarn - Rattersdorf - ist mit dem PKW in ca. 10 Fahrminuten erreichbar, die Thermenregion Lutzmannsburg ist ca. 25 km entfernt und die Bezirkshauptstadt Oberpullendorf ca. 12 km.

Die dadurch gebotene Nähe (10-15 Minuten Fahrzeit) zu allen im Alltag benötigten öffentlichen Einrichtungen wie z.B. diverse Supermärkten (Spar, Penny, Lidl, Hofer, Billa etc.), Krankenhaus (Allergieambulatorium), zahlreiche Fachärzten, "Rotes Kreuz", Apotheke, Bankinstitute, Bezirkshauptmannschaft, Bezirksgericht, sowie Schulen (Volkschulen, NMS, BORG, Polytechnische Schule), WIFI, Postamt, Öamtc, Lagerhaus etc., lässt Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil werden!

Das Einkaufs- & Industriegebiet "Stoob Süd" bietet weitere infrastrukturelle Annehmlichkeiten wie z.B. OBI Baumarkt, Tankstelle, PAGRO usw...

Der wunderschöne Naturpark Landsee, die Weinregion "Blaufränkischland", das "Kunst- & Kulturzentrum Kobersdorf" (Schlossspiele, Naturpark Badeseer) und die bereits erwähnte "Thermenregion Lutzmannsburg" mit sämtlichen gebotenen Freizeit - & Wellnessangeboten, liegen quasi vor der Haustüre!

### Das Grundstück:

Hierbei handelt es sich um eine sehr schön gelegene Liegenschaft in aufgelockerter Ortslage der Katastralgemeinde Hochstraß (Marktgemeinde Lockenhaus), samt netter Nachbarschaft!

Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschlüsse sind vorhanden, die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Straße. (der Gasanschluss wird derzeit nicht genutzt)

Die Grundstücksbreite (entlang der Straße) beträgt lt. Messung aus dem Burgenland GIS System ca. 23 m, die Grundstücklänge liegt im Durchschnitt bei ca. 50m, die Liegenschaft ist im Prinzip eben.

Das Grundstück mit 1.147 m<sup>2</sup> ist gänzlich als „BW Bauland-Wohnen“ gewidmet.

Gerne übermitteln wir Ihnen einen Kataster- und Flächenwidmungsplan!

### **Das Wohnhaus:**

Das Wohnhaus wurde ziegelmassiv errichtet und im Jahr 1979 benützungsbewilligt, es verfügt über ein Erdgeschoß (zwei Eingänge) und ist vollständig unterkellert.

Der zugehörige Bauakt liegt uns natürlich digital vor und kann Ihnen gerne übermittelt werden!

Zwischenzeitlich wurde fortwährend bei Bedarf investiert! Es wurde z.B. das Dach erneuert, ein massives Carport zugebaut (die Bauanzeige liegt vor) und auch ein Wintergarten wurde im Terrassenbereich errichtet!

Aufgrund der zahlreichen Räumlichkeiten - vor allem auch im Kellerbereich - werden Ihnen ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten geboten!

Der Zustand ist generell gepflegt, weshalb ein Bezug des Wohnhauses in unmittelbarer zeitlicher Nähe möglich ist! Beim Heizungssystem sollte allerdings zuvor investiert werden!

Erdgeschoß (ca. 127 m<sup>2</sup>)

- Eingangs- und Garderobenbereich (Vorderseite)
- zweiter Eingangsbereich (seitlich zum Carport)
- Küche
- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Kinderzimmer/Büro
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Toilette
- Toilette
- Stiegenhaus/Kellerabgang

- Terrasse (ca. 58 m<sup>2</sup>) mit Kamin und Wintergarten (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Überdachung/Pergola
- Carport

Kellergeschoß (ca. 122 m<sup>2</sup>)

- Stiegenhaus/Kelleraufgang
- Diele/Vorraum
- Öl-Tankraum
- Heiztechnikraum
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- ehemalige Küche (oder Lagerraum)
- 2x kleine Abstell-/Lagerräume
- 2x große Lagerräume
- 1x großer Lagerraum mit Zwischenwand

### **Allgemeines:**

Bisher wurde das Haus per Öl-/Feststoffbrennofen zentral beheizt, der Heizkessel muss allerdings nach Auskunft eines Heizungstechnikers erneuert werden.

Laut Angaben der Gemeinde betragen die Abgaben für die Kanalbenützungsgebühr 125,21 Euro pro Quartal und die Grundsteuer beträgt 36,06 Euro pro Quartal.

Die Immobilie wird teilmöbliert verkauft.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3094770?accessKey=663b>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Resümee:**

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inkl. Außenansichten und der exakten Liegenschaftsadresse!

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen im Anschluss zum Download übermittelt!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <8.500m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

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.