

## Charmantes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage - 6 Zimmer, schöner Garten und großer Wintergarten



**Objektnummer: 960/69550**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7163 Andau
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	152,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 185,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

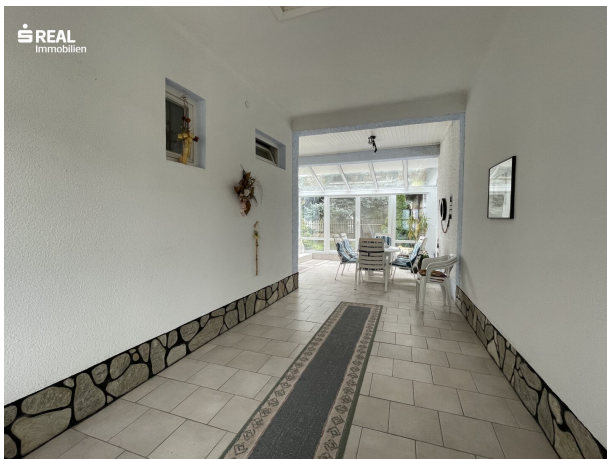
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281

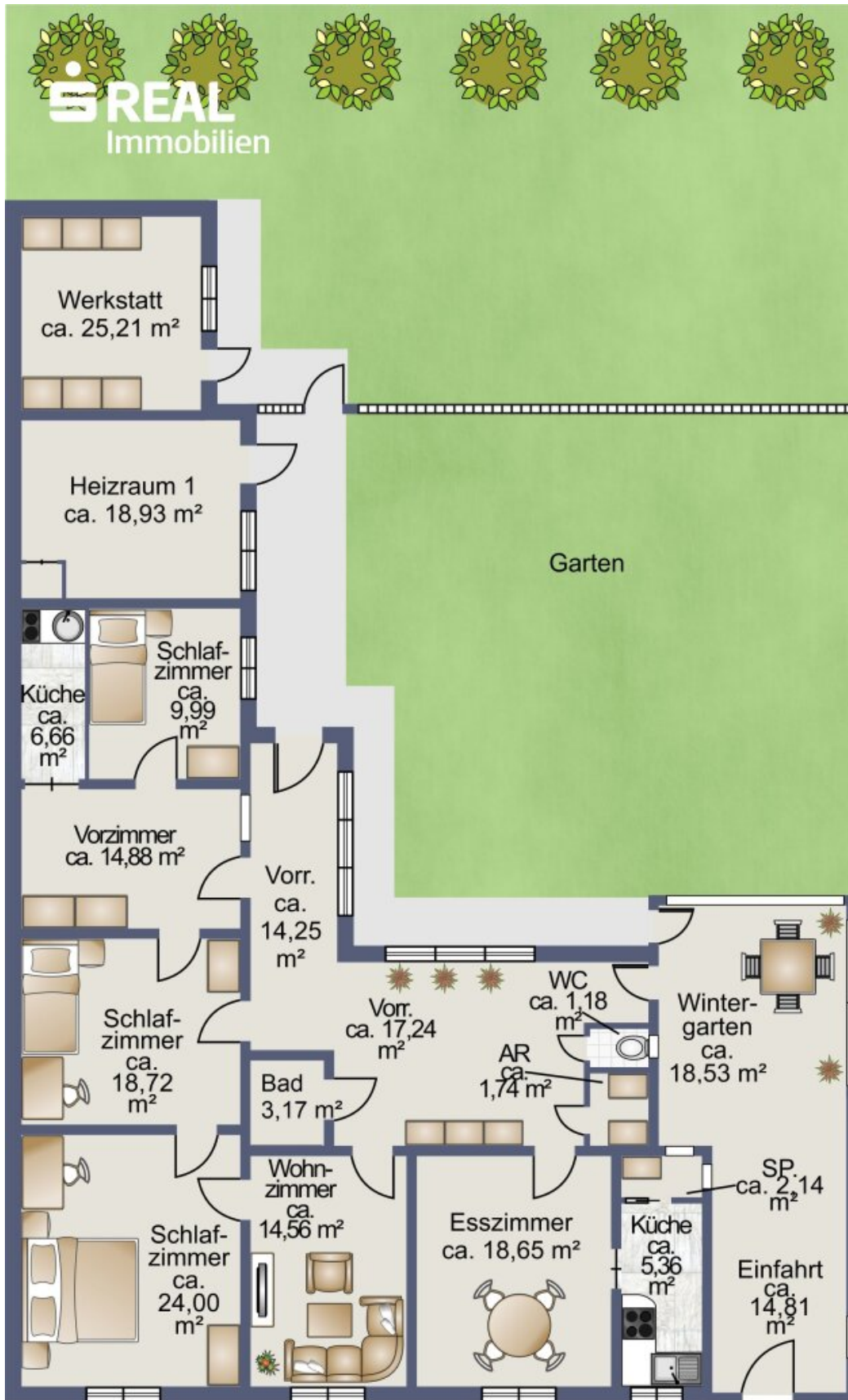






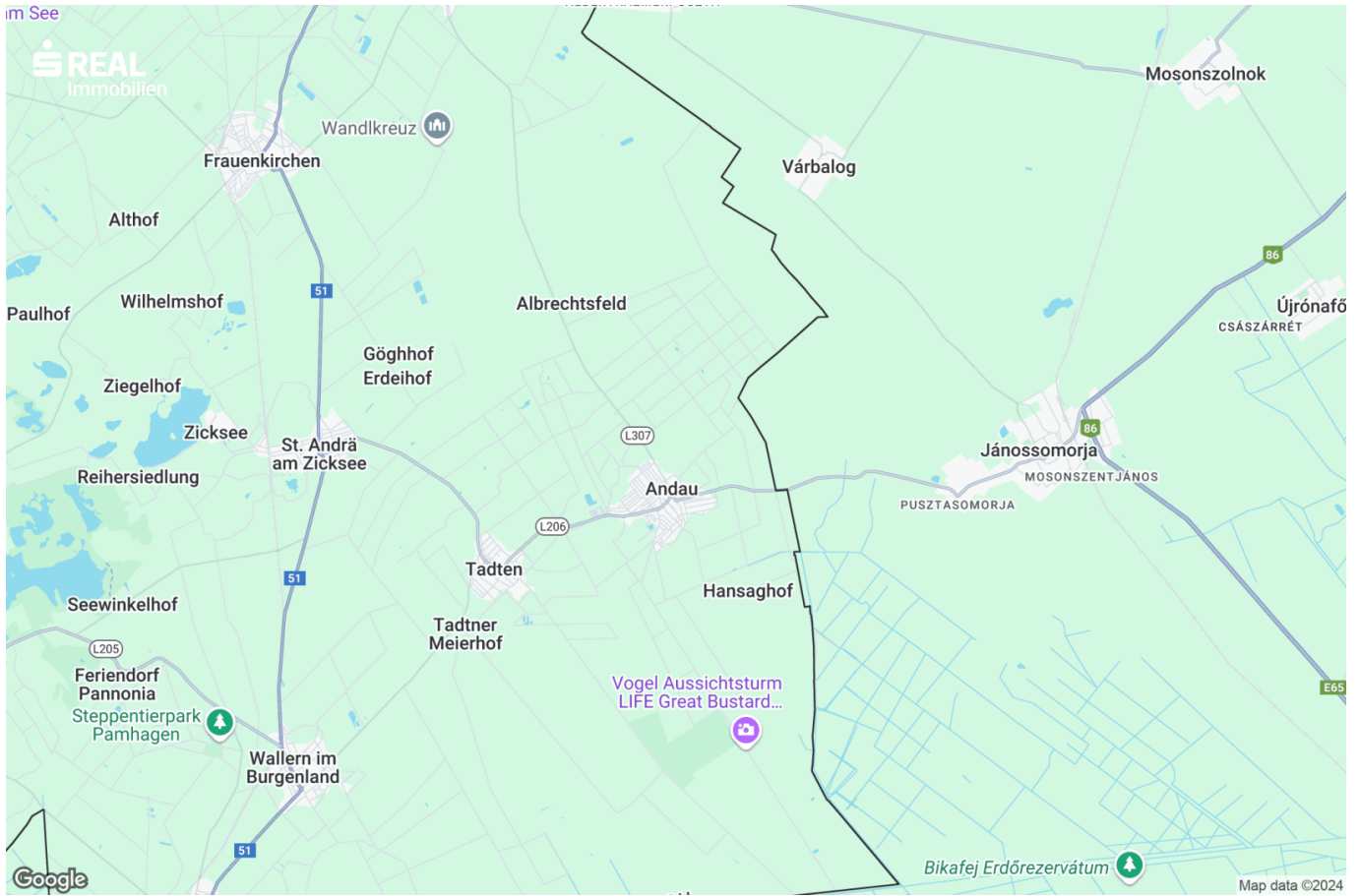






Skizze Erdgeschoss





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird dieses ca. im Jahre **1961** in **Ziegelmassivbauweise** errichtete Einfamilienhaus mit einem schönen Garten. Das **Grundstück** hat laut Grundbuch eine Größe von **657 m<sup>2</sup>** und liegt in einer ruhigen, familiären Wohngegend - hinter dem Haus grenzen keine Nachbarn, nur weite Felder.

Die Wohnnutzfläche des Hauses beträgt ca. 152,5 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

- + Vorraum
- + Küche mit Abstellraum
- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer
- + Schlafzimmer /Durchgangszimmer
- + zweite Küche
- + Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Dusche
- + Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- + Toilette

Vom überdachten Eingangsbereich gelangt man in den großen, lichtdurchfluteten Wintergarten - der sich ideal für Familienzusammenkünfte eignet und zu jeder Jahreszeit eine besondere Ambiente schafft. Im hinteren Teil des Gartens befinden sich ein Heizraum und eine Werkstatt - ideal für Hobbyhandwerker oder zusätzliche Lagermöglichkeiten. Das Haus und der Garten sind in einem gepflegten Zustand und bieten verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es als einheitliches Einfamilienhaus oder zwei separate Wohneinheiten.

Die Heizung erfolgt mittels einer **Gas-Zentralheizung mit Radiatoren.**

Lage:

Die Gemeinde Andau zeichnet sich durch ihre ländliche Ruhe und den einzigartigen Charme

aus. Die weitläufigen Pusztafelder sowie Weinberge laden zu entspannten Spaziergängen oder Radtouren ein. Die Nähe zum Neusiedler See bietet zudem zahlreiche Wassersportmöglichkeiten und ein beeindruckendes Naturschutzgebiet „Hanság-Waasen“.

Andau ist auch für seine Weingüter und den hervorragenden Weinanbau bekannt. Hier haben Sie die Möglichkeit, exzellente regionale Weine zu probieren und die Weintradition des Burgenlandes zu entdecken.

Mit seiner ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage ist Andau auch ein beliebter Wohnort für Pendler, die eine harmonische Verbindung zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit suchen. Die nahegelegenen Städte wie Neusiedl am See oder Eisenstadt sind leicht erreichbar und bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

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.