

**Gemütliches Einfamilienhaus in Rattersdorf -  
Wohnkomfort auf 106m<sup>2</sup> voll unterkellert und großem  
Grundstück für nur € 274.900,00 !**



Ansicht2

**Objektnummer: 9195**

**Eine Immobilie von Immobilien - Südburgenland**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7443 Rattersdorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 292,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,11
<b>Kaufpreis:</b>	274.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Walter Sauer**

Immobilien - Südburgenland  
Wiener Straße 22  
7400 OBERWART

T 06643570335

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

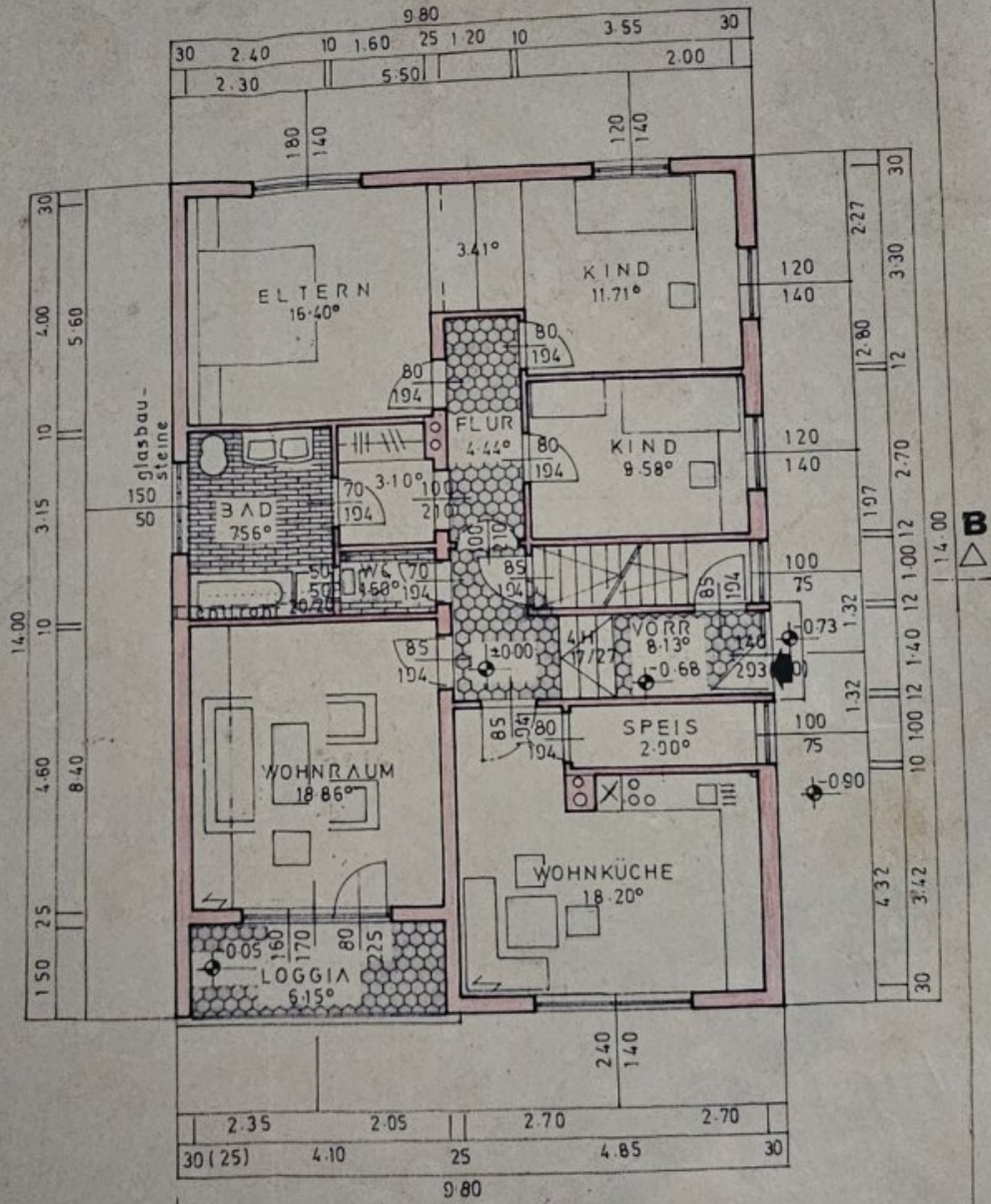






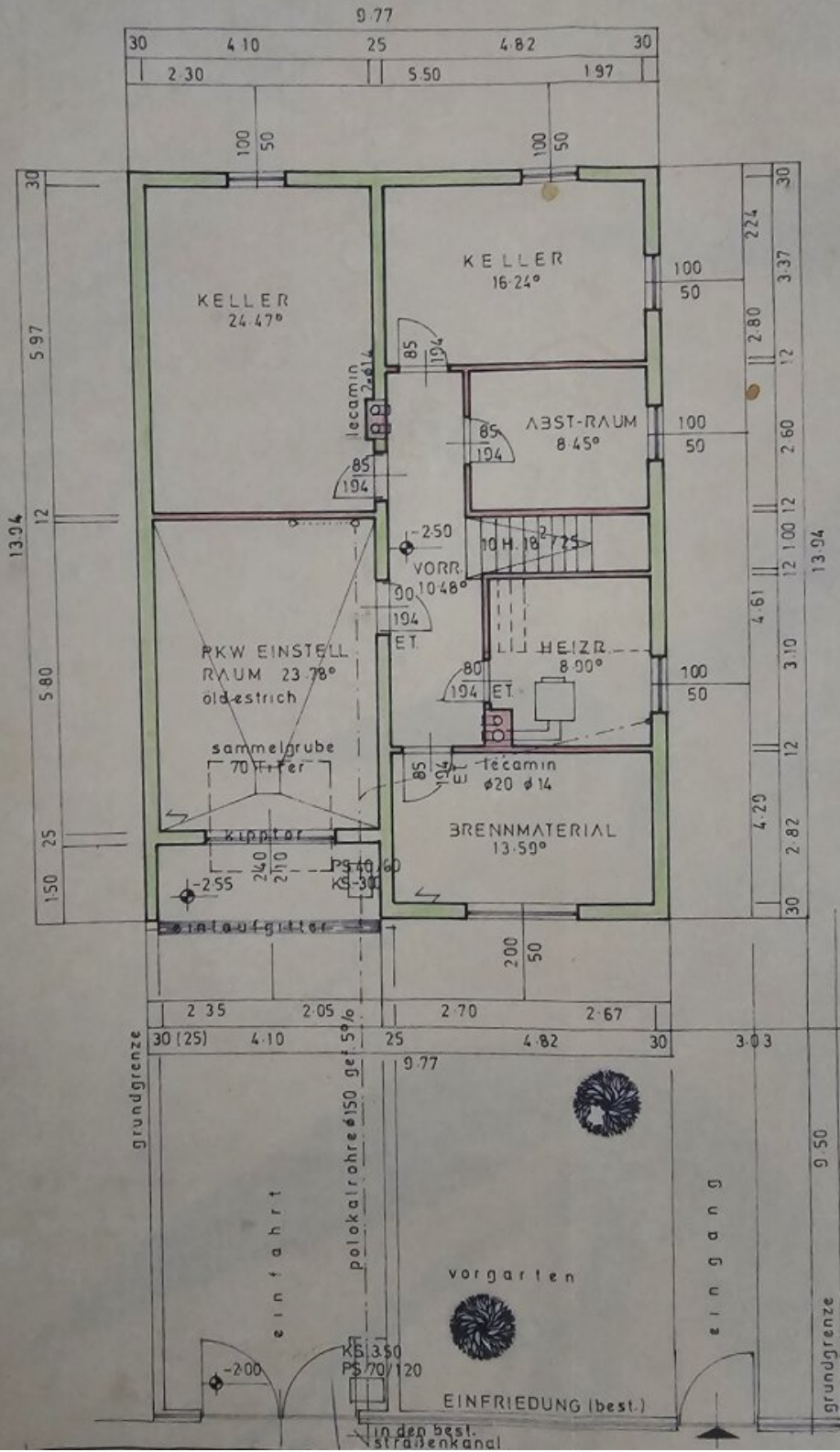


# ERDGESCHOSS



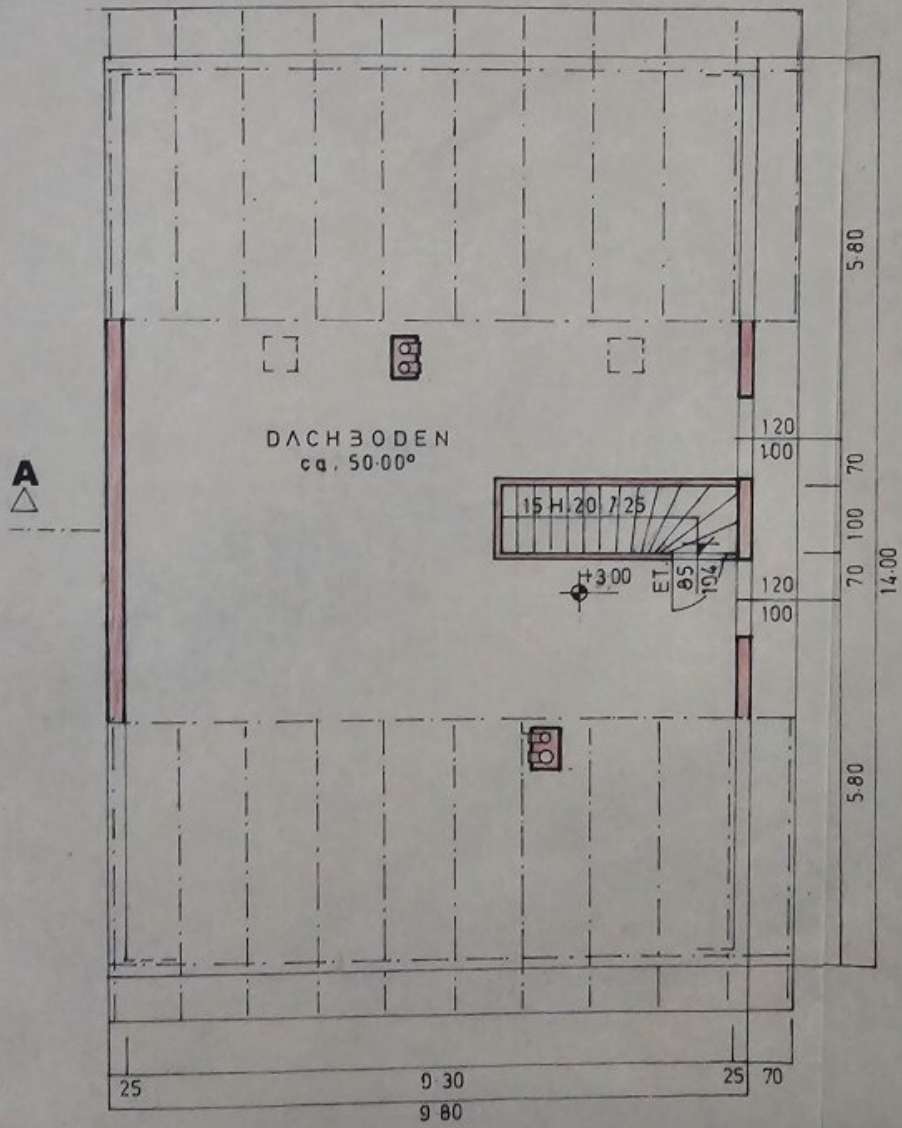
VERBAUTE FLÄCHE 131.05 M<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZ FLÄCHE 105.79 M<sup>2</sup>

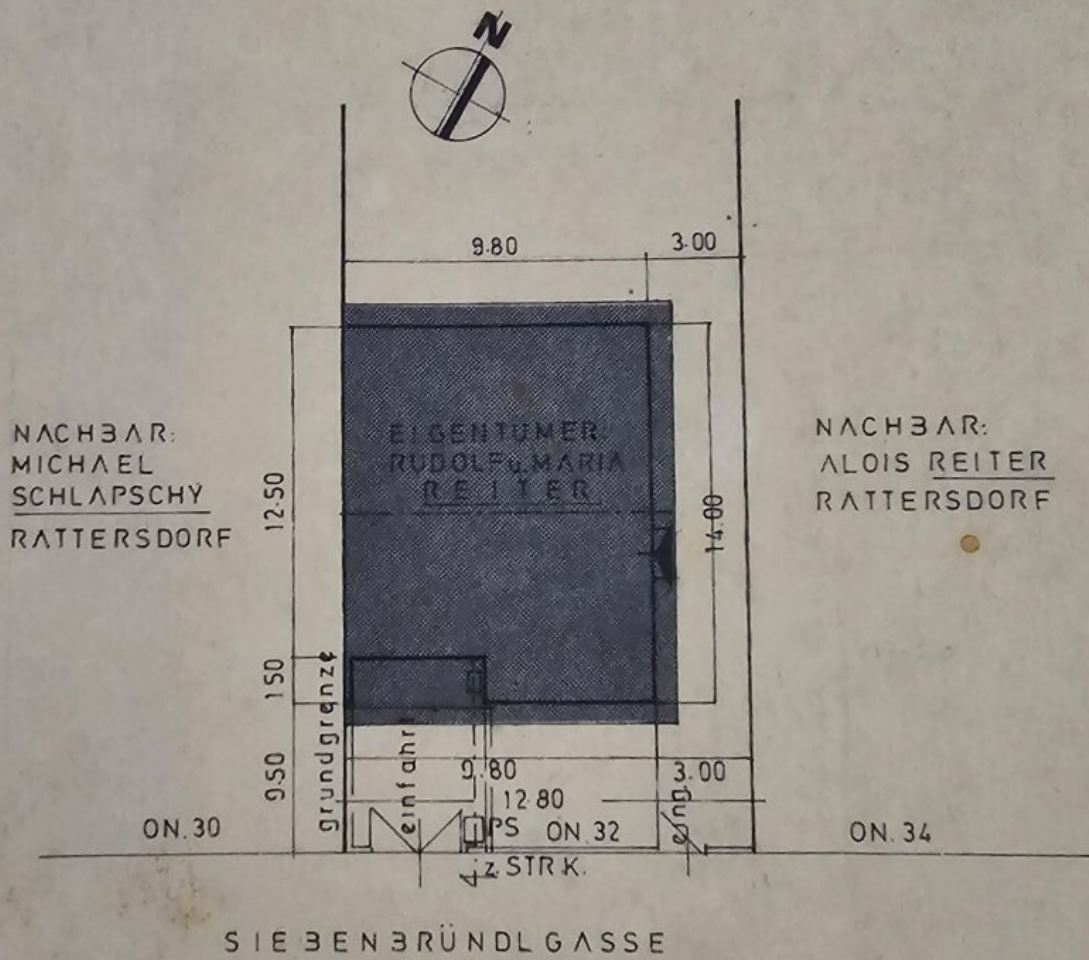
# KELLER





# DACHBODEN





**LA GE M.-1/250**

## Objektbeschreibung

Willkommen im charmanten Rattersdorf, einem ruhigen Dorf im wunderschönen Burgenland. Hier erwartet Sie eine einzigartige Gelegenheit, ein gepflegtes Einfamilienhaus zu erwerben, das alles bietet, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen.

Das Haus präsentiert sich in bester Lage, nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie einen Supermarkt, den Kindergarten und die Volksschule. In ca. **10 min.** sind Sie in **Oberpullendorf**. Die malerische Landschaft des Burgenlands bietet unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Ausflüge in die Natur.

Das Einfamilienhaus bietet eine großzügige Fläche von **106m<sup>2</sup>**, die sich auf 4 Zimmer verteilt - zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und eine Wohnküche mit Nebenräumen. Die Räumlichkeiten sind in einem gepflegten Zustand und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im Dachgeschoß könnten ca. **50m<sup>2</sup>** als Wohnfläche ausgebaut werden - Heizung, Wasser und Strom wurden bereits verlegt. Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet neben der **Garage** und den Heizraum genügend Stauraum.

Weiters gibt es auf dem Gesamtgrundstück mit ca. **2952m<sup>2</sup>** (davon ca. 803m<sup>2</sup> Bauland der Rest sind Gärten) einen alten Bauernhof als mögliche Sommerküche (Sanierungsbedürftig) und einen **alten Stadl** zum Unterstellen für Motorräder oder was auch immer ! Gegenüber der Adresse gehören noch ca. **1206m<sup>2</sup> Waldfläche** zum Objekt !

Das Haus ist mit einer **Öl- und Holz - Zentralheizung** ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist somit gut belüftet. Für unterhaltsame Fernsehabeude steht Ihnen Kabel- oder Satelliten-TV zur Verfügung. Die Alu - Fenster sind mit Rollläden versehen, die für zusätzliche Privatsphäre und Schutz vor Sonnenlicht sorgen. Ob als Familie oder als Paar, dieses Haus bietet allen Bewohnern ausreichend Platz und Komfort.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und werden Sie stolzer Besitzer dieses charmanten Einfamilienhauses in Rattersdorf. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus Ruhe und ländlicher Idylle, gepaart mit modernem Wohnkomfort. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern! Der Kaufpreis für dieses Traumobjekt beträgt € 274.900,00 - ein unschlagbares Angebot für eine Immobilie in dieser Lage und Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst und werden Sie Teil der wunderbaren Gemeinschaft von Rattersdorf!

**Wir beraten Sie gerne über die Möglichkeiten der Finanzierung Ihrer neuen Immobilie !**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <8.500m

Apotheke <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap