

**Ruheoase im Südburgenland – Saniertes Einfamilienhaus
mit Pferdehaltungsmöglichkeit und ca. 3,9 Hektar Grund**



Objektnummer: 8425/71

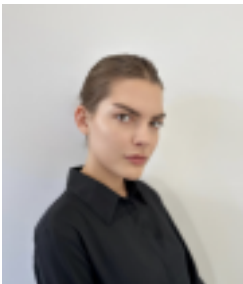
Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7561 Poppendorf im Burgenland
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,26 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

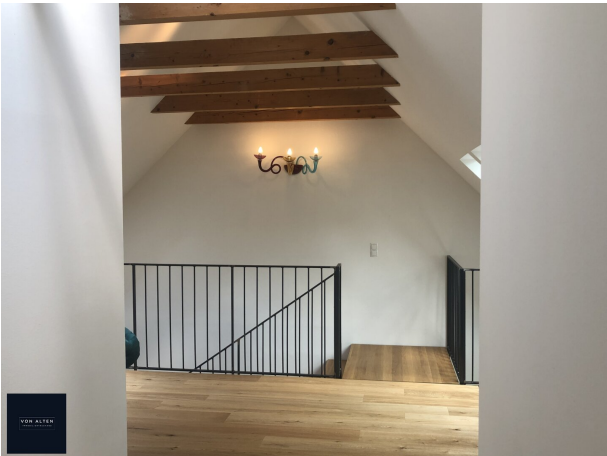
von Alten Immobilienreuehand e.U.
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

H +4369910816911





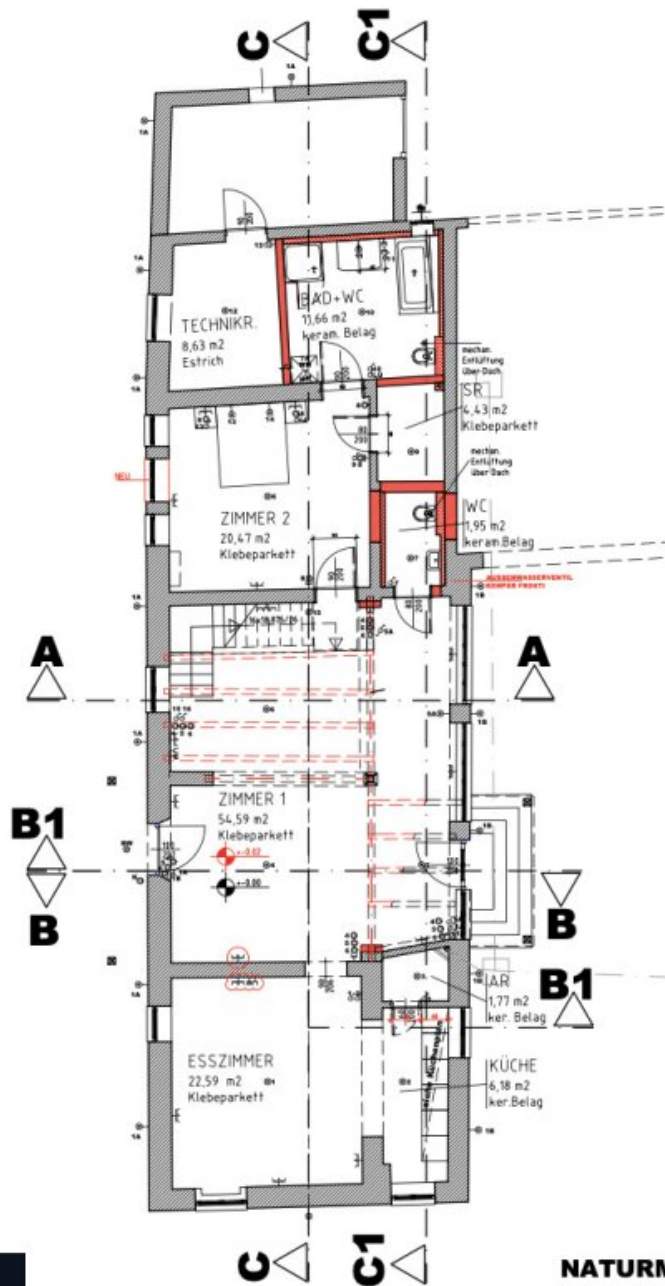




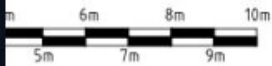






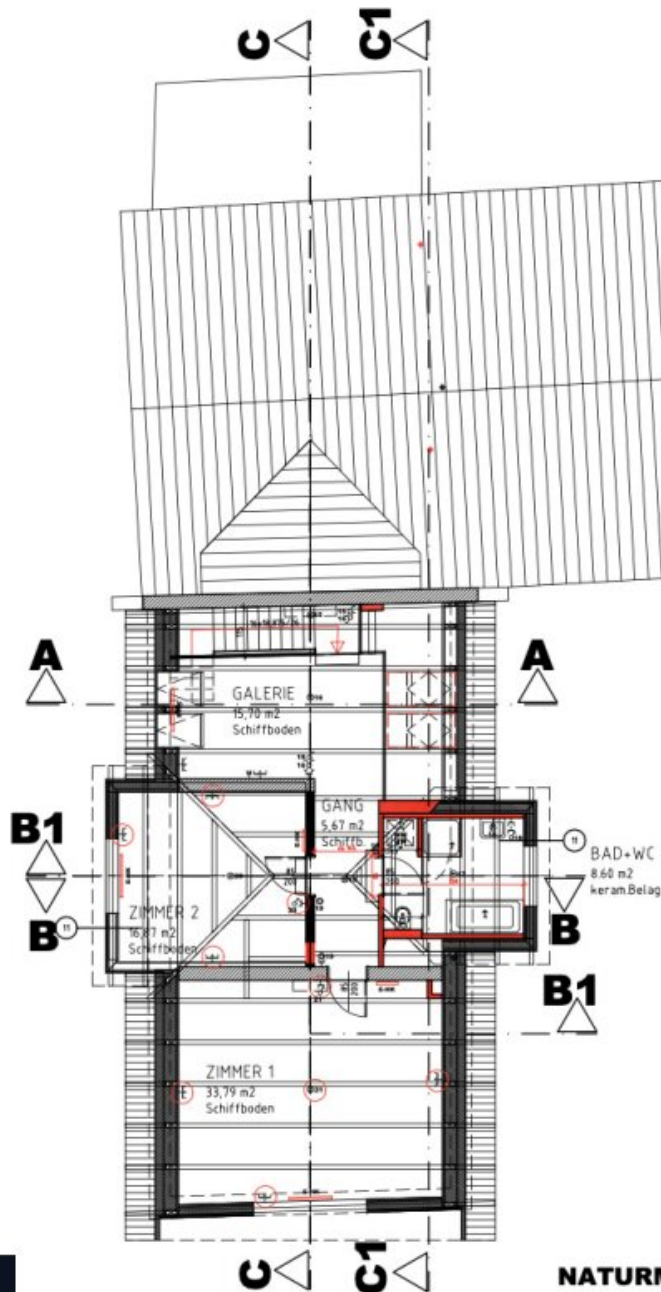


**NATURMASSE NEHMEN!
KOTEN PRÜFEN!**



STAND: 28.05.2020

ENTWURFSPLAN	02	10/14
Haldenberg 1, 7561 Poppendorf	Plan	n_001
Erdgeschoss	1:100	KW, 12/2018
Arch. Klaus Rainer obere arnbühlgasse 21 1050 wien tel 01-5445197 fax 01-5454291 www.architektur-rainer.at		



STAND: 28.05.2020

**NATURMASSE NEHMEN!
KOTEN PRÜFEN!**

ENTWURFSPLAN		GZ	02/14
Haidenberg 1, 7561 Poppendorf		PNr.	e_002
Dachgeschoss	1:100	Wsk.	01/2018
Arch. Klaus Rainer obere amthausgasse 21 1050 wien tel 01-5445197 fax 01-5454291 www.architektur-rainer.at			

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus

Zum Verkauf steht ein **Einfamilienhaus in Poppendorf**, das auf einem weitläufigen **Grundstück von ca. 3,9 Hektar** ein einzigartiges Wohnenerlebnis bietet. Die sanierte Immobilie verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 210 m²**, die sich auf zwei Etagen verteilt und durchdacht gestaltet ist: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein **großzügiger Eingangsbereich**, eine **offene Küche** mit **Speisekammer**, ein **Wohnzimmer**, ein **Bad** sowie ein **Schlafzimmer** mit **begehbarem Kleiderschrank**. **Drei weitere Zimmer** und ein **Bad** im Obergeschoss bieten zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus, das **2020 umfassend modernisiert** wurde, verfügt über stilvolle **Parkettböden**, eine **Fußbodenheizung** und **Klimatisierung**. Für Sicherheit und Komfort sorgen eine **Alarmanlage** sowie **Rollläden** an allen Fenstern. Auf der **Terrasse** genießen Sie entspannte Stunden im Freien, umgeben von der beeindruckenden Hügellandschaft des Südburgenlands.

Dieses Anwesen ist ideal für **Tier- und Pferdeliebhaber**: Es umfasst **sechs Außenboxen**, eingezäunte Weiden und einen professionellen **Reitplatz** mit Flutlicht. Zahlreiche **Nebenräume**, wie eine **beheizte Futterkammer** und **Lagermöglichkeiten**, runden das Angebot ab.

Die Lage

Mit der geplanten Fertigstellung der **S7** bis Ende des kommenden Jahres (2025) wird die Anbindung an die **Autobahn in Richtung Graz und Wien** deutlich verbessert, einschließlich einer neuen Auffahrt in Königsdorf.

Ein **Supermarkt** befindet sich in ca. 3 km Entfernung, weitere **Einkaufsmöglichkeiten** wie eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind innerhalb von 6,5 bis 8,5 km erreichbar. Familien profitieren von einer nahegelegenen **Schule (2,5 km)** und einem **Kindergarten (4,5 km)**.

Die **medizinische Versorgung** ist ebenfalls gut gesichert: Ein Arzt ist ca. 4 km entfernt, das nächstgelegene Krankenhaus in 6,5 km und eine Apotheke in 7 km Entfernung.

Weitere wichtige Einrichtungen wie eine **Bank**, ein Geldautomat und die **Post** sind im Umkreis von 3 bis 6 km verfügbar. Auch für Pendler ist die Verkehrsanbindung optimal: Eine **Bushaltestelle** liegt in nur 1 km Entfernung, die **Autobahn** ist in 5,5 km und der nächste Bahnhof in 6 km erreichbar.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Krankenhaus <6.500m

Arzt <4.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <6.000m

Post <3.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap