

## Raus aus der Stadt -Top Ruhelage mit enormen Potenzial



**Objektnummer: 7939/2300161023**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7210 Mattersburg
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



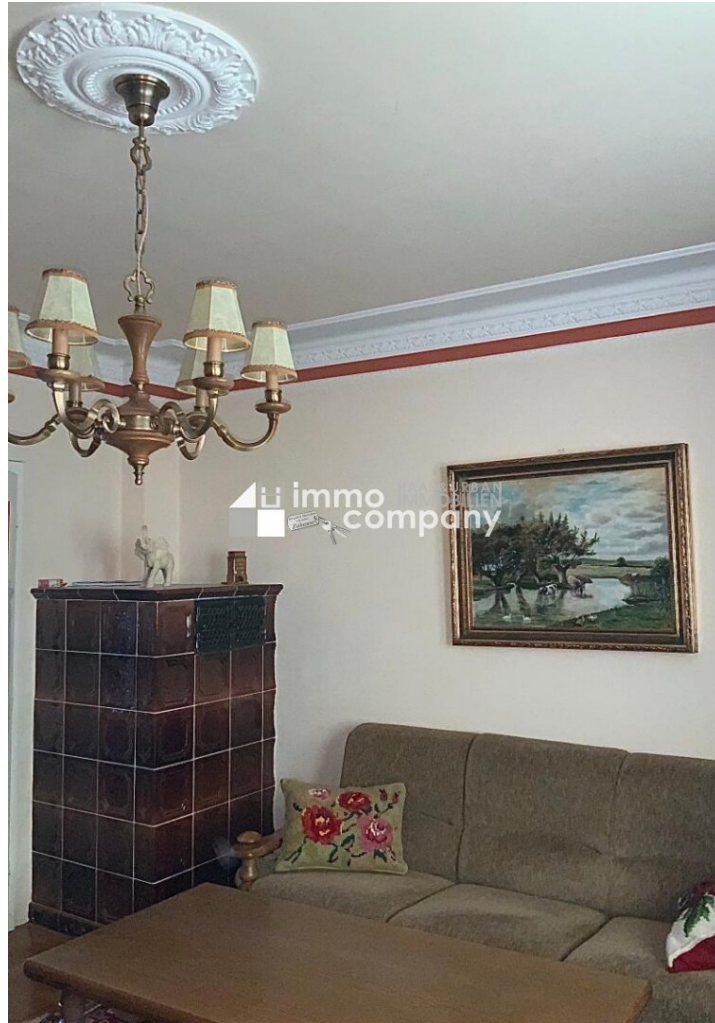
### **Markus Peterle**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410032

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





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

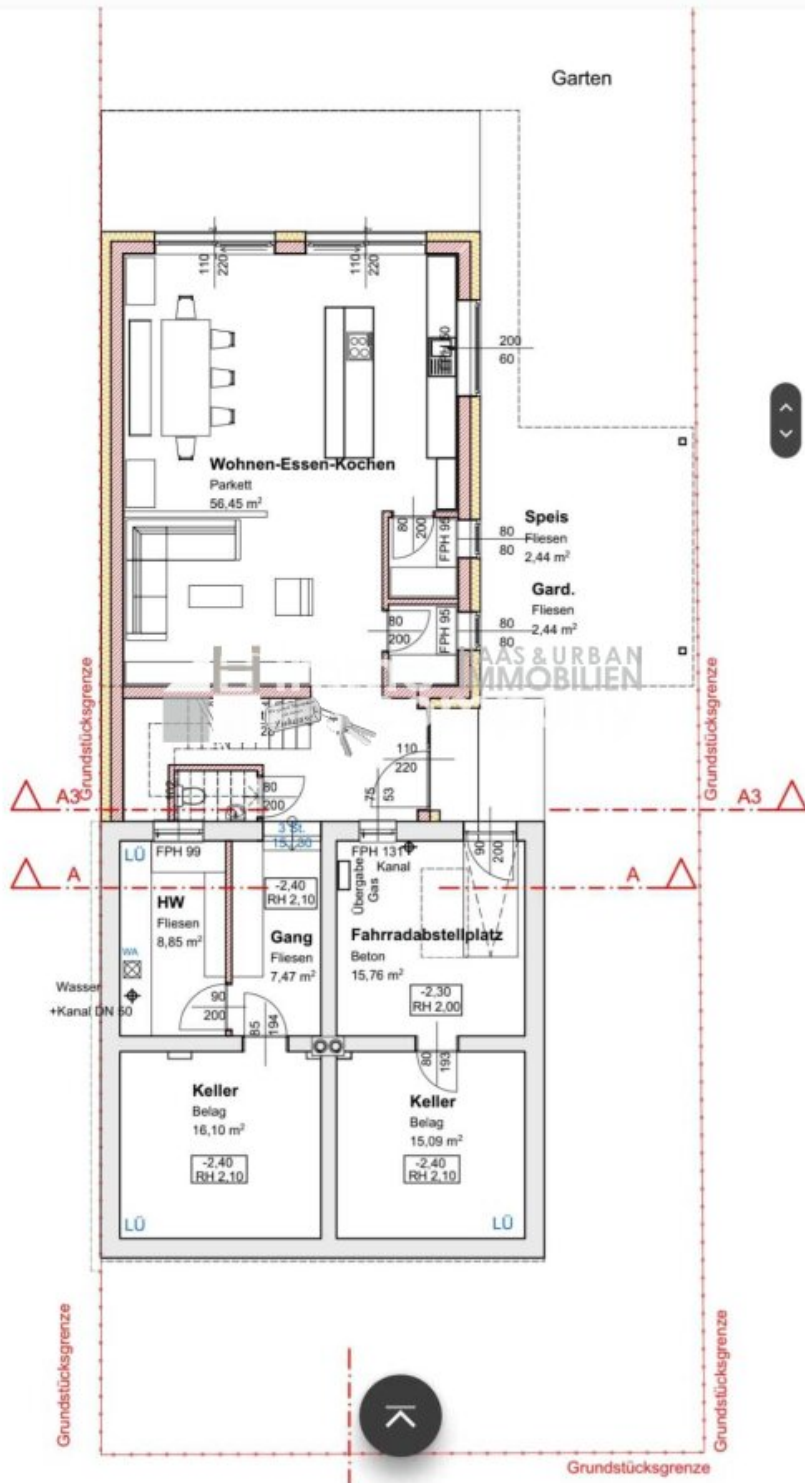
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause in einer idyllischen und ländlichen Umgebung? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie! In der beschaulichen Gemeinde Mattersburg im schönen Burgenland steht eine Immobilie auf einem 980m<sup>2</sup> großen Grundstück zum Verkauf.

Die Lage des Hauses ist perfekt für Familien und Menschen, die die Ruhe und Natur lieben. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal und ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte zu gelangen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt, eine Apotheke, einen Kindergarten, einen Supermarkt und eine Bäckerei. Somit ist alles für den täglichen Bedarf vorhanden und Sie haben kurze Wege.

Mattersburg bietet außerdem eine hohe Lebensqualität und ist bekannt für seine idyllische Landschaft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren oder Schwimmen in nahegelegenen Seen ( z:B. Neusiedler See, Neufeldersee) – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Dieses großzügige Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren und Bauträger. Mit einer vorhandenen Planungsstudie für ein modernes Einfamilienhaus ist bereits ein Teil der Vorarbeit geleistet, sodass Sie direkt mit der Umsetzung beginnen können. Die Sanierung bietet die Möglichkeit, den Charme des Altbaus mit modernem Zubau zu verbinden und ein einzigartiges Wohnobjekt zu schaffen. Das geplante Einfamilienhaus ist optimal auf das Grundstück und die Bedürfnisse moderner Familien zugeschnitten.

Bestandsgebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Einfamilienhaus, das sofort (heißt konkret ab 6/2025) bewohnt werden könnte, jedoch muss auch erwähnt werden, dass einige Sanierungsmaßnahmen (Bad) sukzessive erforderlich wären.

Mit der richtigen Vision und etwas handwerklichem Geschick kann dieses Haus schnell wieder den Glanz vergangener Jahre erlangen, zudem schon die Vorbesitzer auf Qualität bei der Errichtung und Sanierung geachtet haben.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Mattersburg. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem traumhaften Einfamilienhaus verzaubern. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihnen diese Immobilie präsentieren zu dürfen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap