

**ERSTBEZUG - DOPPELHAUSHÄLFTE IN MIETKAUF
PROVISIONSFREI St. Martin in der Wart**



Objektnummer: 5324/1744

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7400 Oberwart
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	30,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmiete	785,12 €
Kaltmiete (netto)	785,12 €
Kaltmiete	785,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2

A photograph of a modern living room interior. The room features a grey sofa, a coffee table, and a fireplace. The floor is made of light-colored wood. Large windows provide a view of the outdoors. The room is well-lit and has a contemporary feel.


HABERKORN
IMMOBILIEN

HaberKorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at

  





HABERKORN IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**



Objektbeschreibung

Moderne Doppelhäuser/Reihenhäuser + Garten + überdachter Stellplatz

Genießen Sie diese malerische Umgebung hier in **St. Martin in der Wart**. Die Lage mit den **klimatisch perfekten Gegebenheiten der pannonischen Tiefebene** und **den sanften Hügeln des sonnigen Burgenlandes** wird Sie überzeugen!

Hier im idyllischen **St. Martin** ist in guter Lage ein modernes **Doppelhaus in Niedrigenergiebauweise mit Eigengarten** in einer **Grundstücksgröße** von ca. **210 m²** und einem **überdachten PKW-Stellplatz** entstanden. Geheizt wird **energieeffizient und kostensparend** auf neuem technischen Stand mit einer **Luftwasserwärmepumpe** und einer **Photovoltaikanlage** auf dem Dach. Die Regelung der **Fußbodenheizung** erfolgt über einen zentralen Raumthermostat.

Die Wohnfläche von ca. **93,66 m²** teilt sich folgendermaßen auf:

Im **Erdgeschoß** betreten Sie Ihr Haus durch ein geräumiges **Vorzimmer**, in dem ausreichend Platz für eine Garderobe ist. Die **Toilette** befindet sich ebenso praktischerweise auf dieser Ebene; genauso wie ein äußerst praktikabler **Abstellraum** zur Unterbringung Ihrer Utensilien. Zur überdachten **Terrasse** mit dem wunderbaren **Blick in den Garten** gelangen Sie durch das großzügige **Wohnzimmer** mit der **offenen Küche**. Durch die **zahlreichen Fenster** und Terrassentüren kommt ausreichend Tageslicht **in Ihr neues Zuhause**. Ein Technikraum für die Heizung ist ebenfalls im Erdgeschoß separat untergebracht.

Das **Obergeschoß** bietet einen sehr praktischen **Grundriss**: Das größere **Hauptschlafzimmer** weist genügend Platz für Ihr Mobiliar auf. Das etwas kleinere **Zimmer** bietet ebenso genügend Platz als Kinderzimmer. Hier können Sie **gemütliche Räume schaffen für Ihre Lieben oder etwa Ihr Home Office**. Diese beiden Zimmer bieten auch den beruhigenden **Blick in den Garten**. Das **Badezimmer** hier im oberen Geschoß verfügt über ein Fenster, die **bodenebene Dusche** ist besonders bequem zu betreten und sorgt für Ihr tägliches **Wohlfühl**. Ebenfalls findet hier auch die **Waschmaschine** Platz.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Wir informieren Sie sehr gerne persönlich über Details zur Ausstattung und zur Kostenaufstellung.

Zur Lage

St. Martin in der Wart liegt nordöstlich von Oberwart im Burgenland, hat ca. 312 Einwohner und erstreckt sich über 4,3 km².

Der Ort verfügt über **waldreiche idyllische Ausläufer**, daran schließen sich die weiten Felder des **pannonischen Tieflandes**.

Sonniges, mildes Klima begünstigt Ackerbau, Forstwirtschaft sowie **Wein- und Obstbau**. Für **Lifestyle** sorgt die **malerische Landschaft**, kulinarische Genüsse bei ausgezeichneten Heurigen und auch sportliche Aktivitäten mit **Rad- und Wanderwegen** haben hier besondere Bedeutung erlangt..

Immer stärker wird die **idyllische Gegend von St. Martin und Umgebung** und verblüffend hügelige Landschaft des Burgenlandes zu einem **beliebten Erholungs- und Freizeitgebiet**. Zahlreiche **abwechslungsreiche Wander-, Rad- und Ausflugsmöglichkeiten** zählen zu den Freizeitangeboten.

Die ausgezeichnete Lage und auch die **nahegelegene Infrastruktur** machen das Dorf zu einer **lebens- und liebenswerten Gemeinde**.

Zum Jubiläum 50 Jahre Ortsteil St. Martin in der Wart, ist im Jahr 2021 ein **kleiner Platz vor der alten Volksschule** entstanden, an dem man eine Pause einlegen und sich auf ein gemütliches "Tratscherl" treffen kann. Dazu passend wurde die auffällige und gelungene **Skulptur 'Hans Oungl'** - eine Leihgabe des Künstlers Josef Lehner - platziert. Dieser 'Hans Oungl' stellt einen greisen Mann mit Stock dar, der auf einem **Bankerl** sitzt. Es mutet an, als würde er das Geschehen in der Ortschaft beobachten und mit seinem freundlichen Gesicht Dorfbewohner oder Vorüberfahrende grüßen.

Die **Stadt Oberwart** ist von St. Martin etwa **2 km** entfernt, wo unter anderem ein großes **Einkaufszentrum**, zahlreiche **Bildungseinrichtungen**, sämtliche Einrichtungen zur **medizinischen Versorgung**, Kultureinrichtungen und **Gastronomie** angesiedelt sind. Über die Autobahn Auffahrt gelangen Sie in etwa in 1 Stunde nach **Graz**.

Es handelt sich hierbei um eine Miet-Kauf-Option, ein Finanzierungsbeitrag in der Höhe von ca. € 66.000,- (abhängig vom Objekt) ist erforderlich.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <3.500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap