

7400 Oberwart: Bezugsfähiges Ein- bis Zweifamilienhaus in toller Lage mit separaten Wohneinheiten und Doppelgarage!



Objektnummer: 960/70999

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7400 Oberwart
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m ²
Nutzfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 310,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,62
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marco Antonio Stipsits

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

REAL
Immobilien











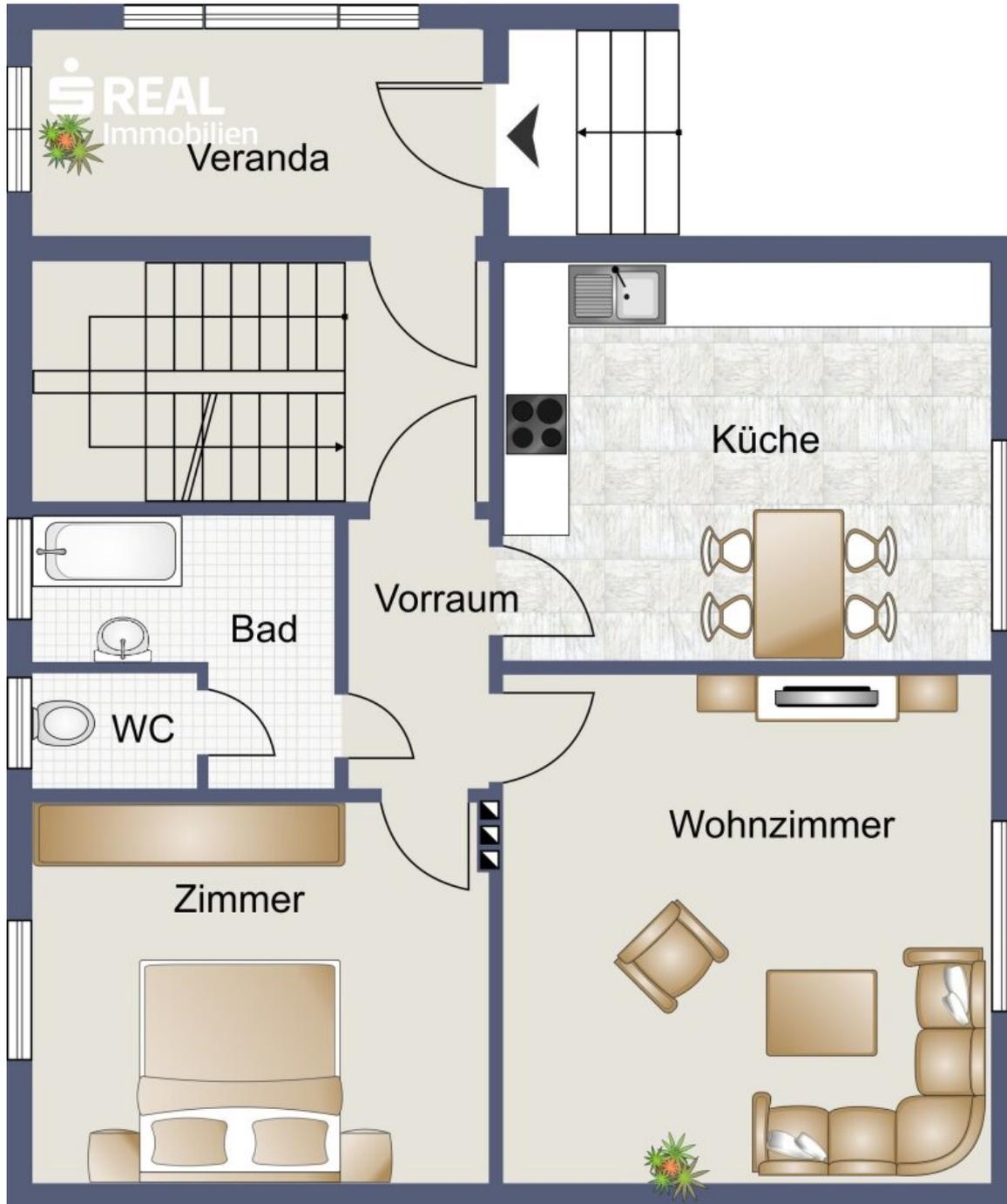




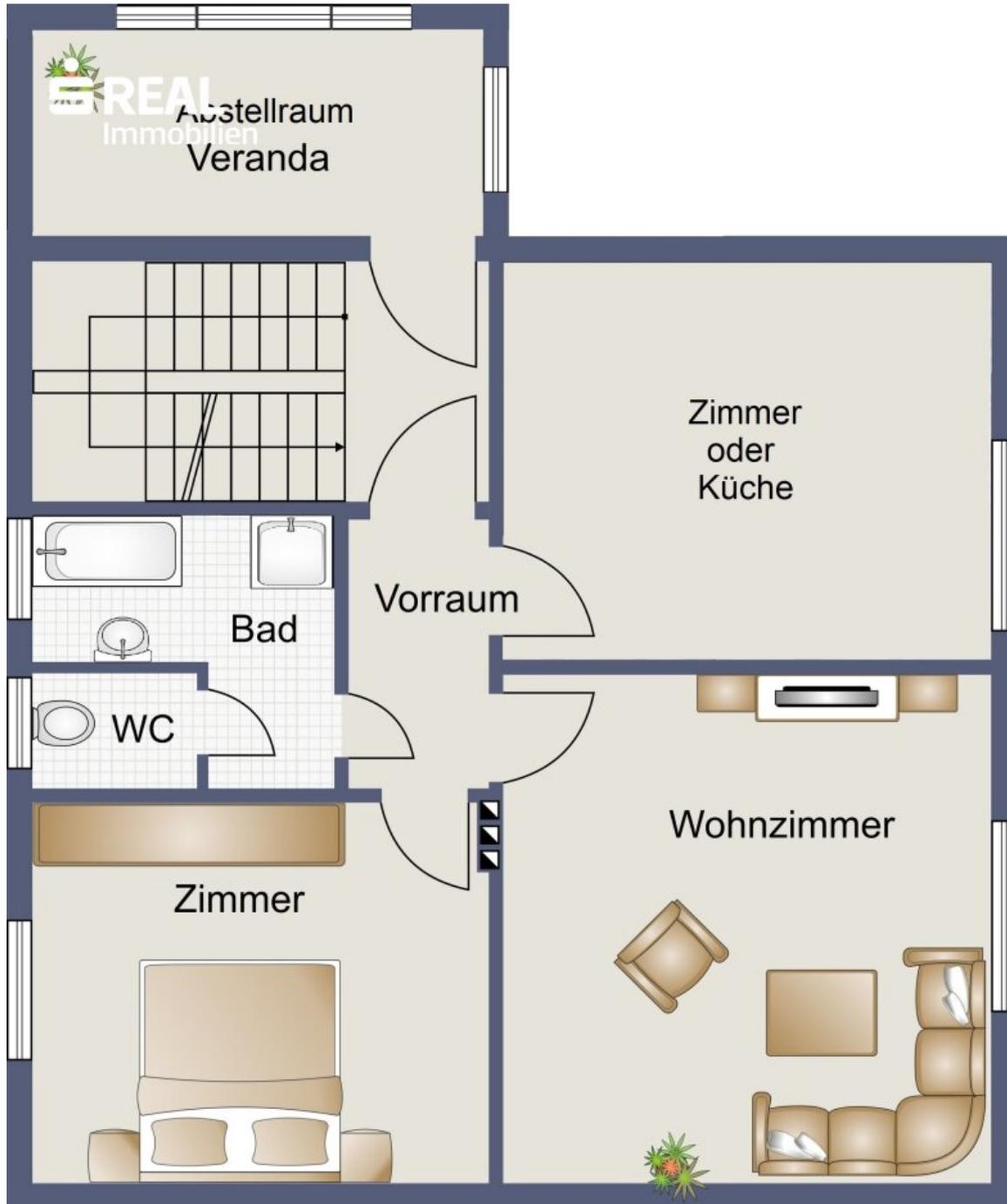




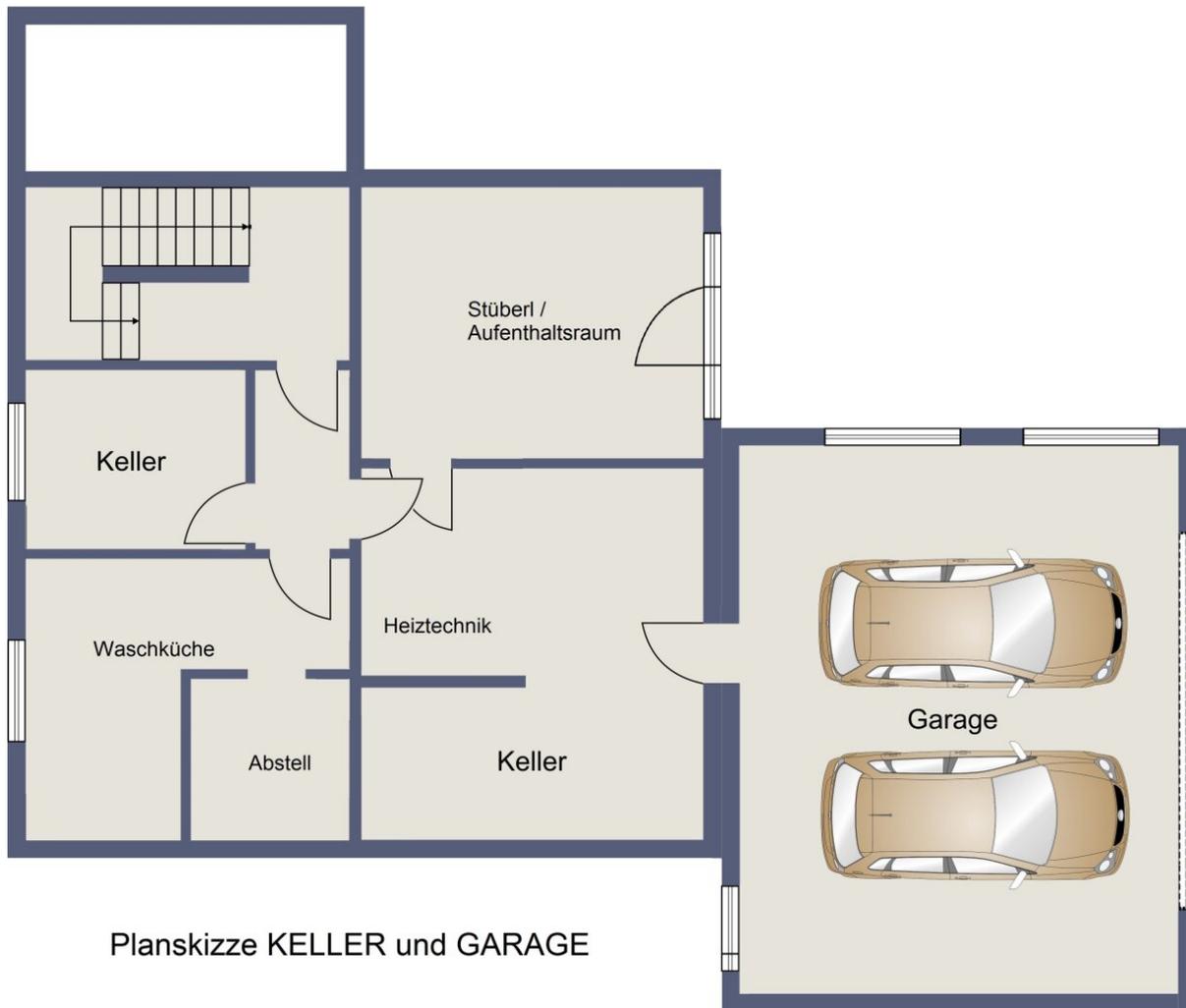


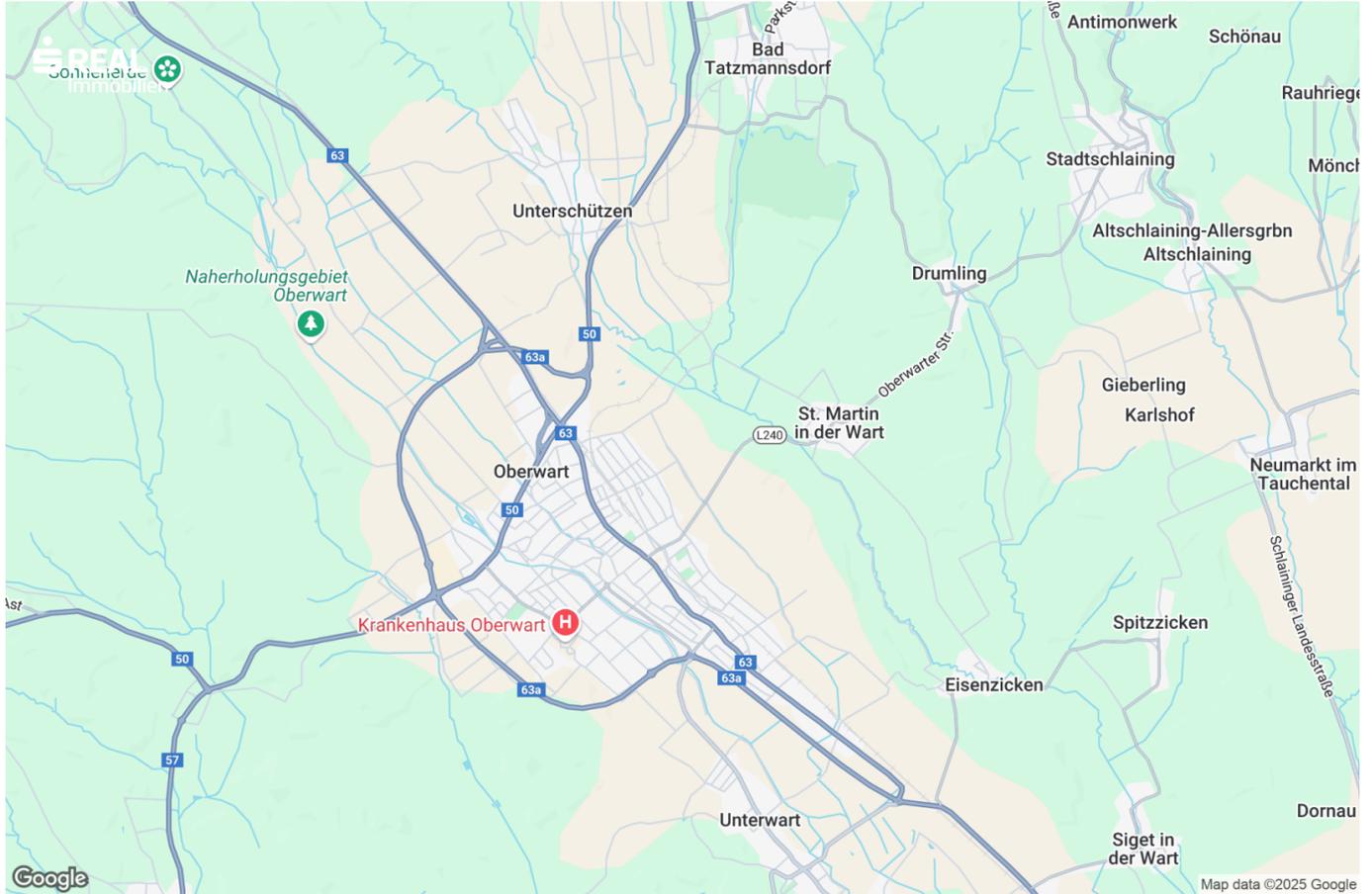


Planskizze ERDGESCHOSS



Planskizze OBERGESCHOSS





Objektbeschreibung

Die Lage:

Die Lage in der Bezirkshauptstadt ist ausgezeichnet, denn es handelt sich um eine sehr beliebte Wohngegend in einer guten Nachbarschaft!

Das Stadtzentrum kann auch gerne zu Fuß erreicht werden - somit ist man nicht auf die unmittelbare Nutzung eines PKW's angewiesen.

Alles was Sie im Alltag an Infrastruktur benötigen - Kindergarten/Hort, Volksschule, NMS, Polytechnikum, Berufsschule, HBLA, Handelsakademie, Zweisprachiges Bundesgymnasium, Apotheke, Ärztezentren, das neu errichtete Krankenhaus, Banken, Post, Bezirkshauptmannschaft, Tankstelle, das EO & EO Park Einkaufszentrum, zahlreiche Supermärkte, etc. - ist entweder im Nahbereich, oder im weiteren Umfeld des Ortsgebietes vorhanden!

Oberwart ist zudem ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden! Die Buslinie B01 führt in die Bundeshauptstadt Wien, die Linie B2 befördert Sie in die steirische Landeshauptstadt Graz!

Aufgrund der im Nahbereich angesiedelten Grünflächen und der zahlreichen "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Freibad, Tennisplätze, Fußballverein, Profi-Basketballverein "Gunners", Skaterpark etc.) wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

Bis zur AVITA-Therme und ins Zentrum von Bad Tatzmannsdorf sind es ca. 7 Kilometer bzw. nur 9 Minuten Fahrzeit.

Dort erwartet sie der Kurpark und diverse Wellness- bzw. Gesundheitseinrichtungen!

Golf- & Wellness-Liebhaber werden im „Reiter's Golf- & Countryclub“ und „Reiter Supreme Hotel Resort“ Ihr Herz höher schlagen hören!

Kulinarisch werden Sie auch durch zahlreiche sehr bekannte und beliebte Heurigen in der Region verwöhnt.

Die wunderschöne Bernsteinregion, der Naturpark Geschriebenstein, der Naturpark Landsee, die naheliegende nördliche Weinregion "Blaufränkischland" und der "Eisenberg" im Süden, warten mit weiteren unzählbaren Freizeit - & kulinarischen Angeboten auf Sie!

Die Grenzübergänge "Rechnitz/Boszok" (Richtung Kőszeg) und "Schachendorf/Buscu" (Richtung Szombathely) sind ca. 20 Minuten mit dem Auto entfernt.

Pferdeliebhaber werden mit dem nahegelegenen Reitstall (ca. 2,5 km) in "Sankt Martin i.d.Wart" (Katastralgemeinde von Oberwart, zwei renommierte Heurigen) eine wahre Freude haben!

Das Wohnhaus:

Diese Liegenschaft kann zur Verwirklichung des persönlichen Wohntraumes, als Investitionsobjekt (durch die Vermietung von zwei separaten Wohneinheiten) oder als Immobilie zur Etablierung einer idealen „Life-Work-Balance-Kombination“, frei nach dem Motto „Wohnen & Arbeiten unter einem Dach“, dienen!

Die Benützungsbewilligung des ziegelmassiv errichteten Wohnhauses datiert aus dem Baujahr 1965. Die Garage wurde im Jahr 1988 als Zubau mit Eingang in das Hauptgebäude fertiggestellt. Selbstverständlich wurde die Immobilie laufend in Stand gehalten!

Alle relevanten Unterlagen aus dem Bauakt liegen digital vor und können Ihnen nach einer erfolgten Besichtigung natürlich übermittelt werden!

Das Gebäude unterteilt sich in ein Kellergeschoss, Erdgeschoss (separater Eingang) und Obergeschoß (separater Eingang).

Alle Ebenen sind über ein Stiegenhaus (mit Ausgang in den Garten) im Innenbereich erreichbar.

Kellergeschoss

- Abstellnische unter der Stiege
- Vorraum
- Lagerraum klein
- Waschküche mit Lagerraum
- Heiztechnikraum mit Sauna und Abstellfläche

- Mehrzweckraum bzw. Stüberl/Wintergarten

Erdgeschoss (ca. 72 m² Wfl.)

- Eingangsbereich/Veranda
- Stiegenhaus
- Küche mit Möblierung
- Wohnzimmer ca. 21 m²
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschbecken und Wanne
- Toilette
- Vorraum/Garderobe

Obergeschoß (ca. 72 m² Wfl.)

- Abstellraum/Veranda
- Stiegenhaus
- Schlafzimmer (die ehemalige Küche könnte hier wieder etabliert werden)
- Wohnzimmer ca. 21 m²
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Wanne
- Toilette
- Vorraum/Garderobe

- Doppelgarage (ca. 37,50 m² Nfl., Dachsanierung im Jahr 2021)
- Stellplatz am Grundstück mit Einfahrtstor

Allgemeines:

In der kälteren Jahreszeit sorgt eine moderne Gas-Heizung (Vaillant) für wohlige Wärme.

Da die Liegenschaft nur zeitweise genutzt wird, hat man zwischenzeitlich eine Alarmanlage installiert.

Ein Sofortbezug nach erfolgter Kaufvertragsabwicklung ist grundsätzlich möglich!

Die Grundsteuer beträgt im Jahr € 133,35,-, die Wasserzählermiete € 19,-.

Der Abfallbehandlungsbeitrag beträgt € 38,-.

Wasserbezugsgebühr und Kanalbenützungsgebühr hängen vom tatsächlichen Verbrauch ab.

Resümee:

Lassen Sie Ihre Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inkl. Außenansichten und der exakten Liegenschaftsadresse!

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen im Anschluss zum Download übermittelt!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3105940?accessKey=67c8>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Finanzierung:

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.



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.