

**\*\*\*EIN HAUS, DAS GLÜCKLICH MACHT\*\*\***



**Objektnummer: 6352/2257**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7021 Draßburg
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 380,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,76
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

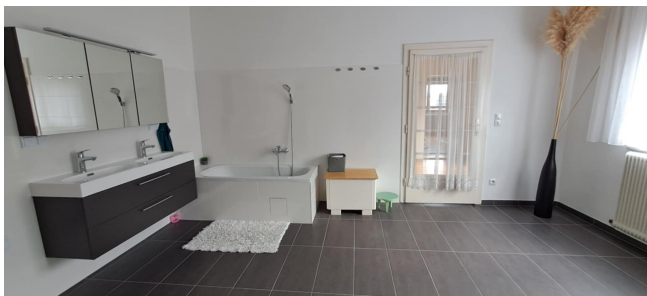


RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien





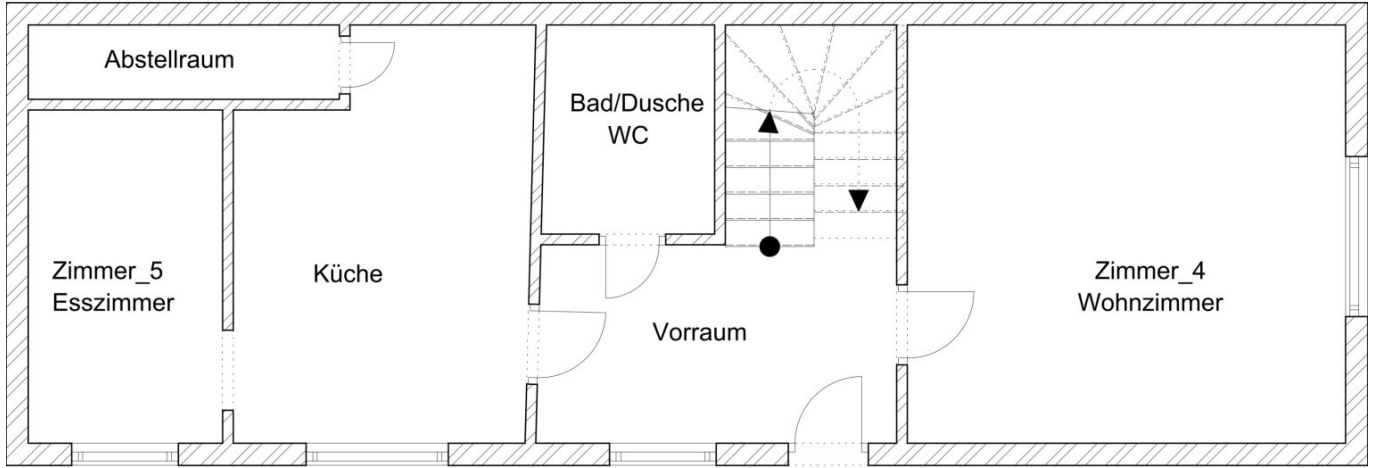






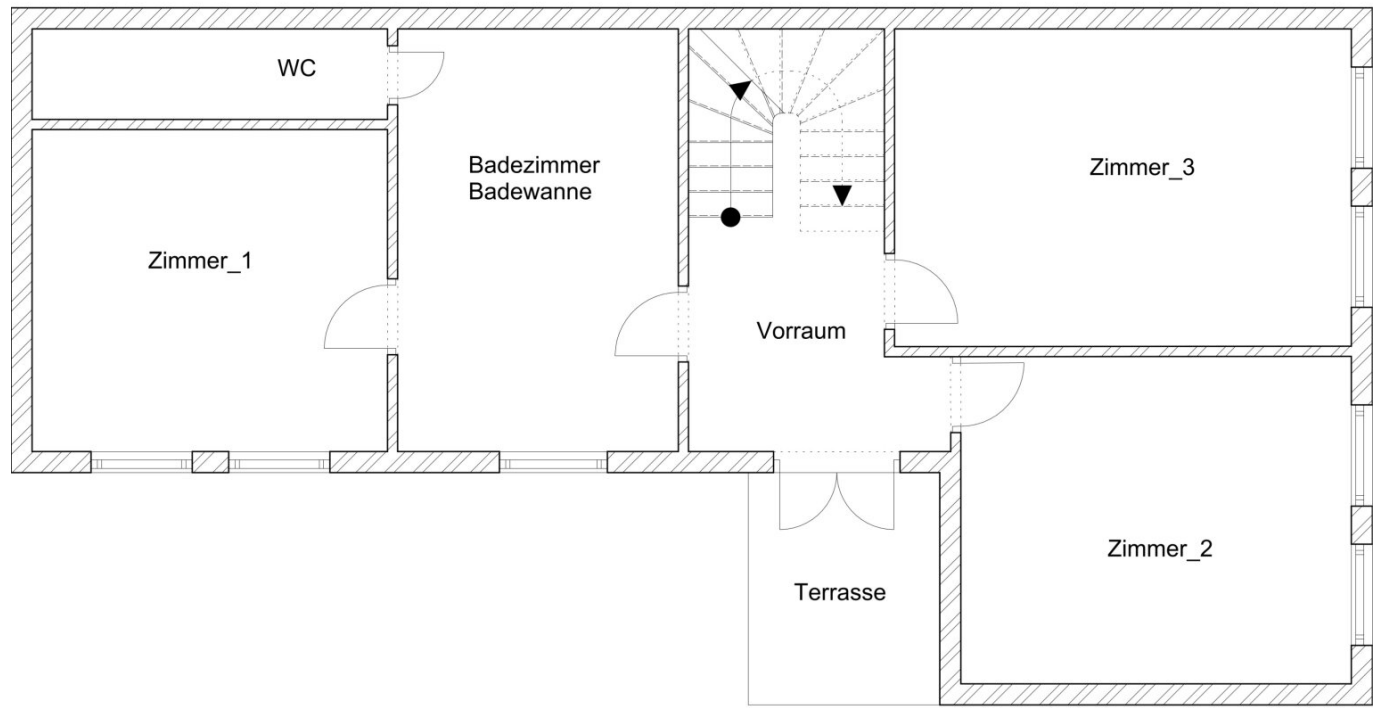


Erdgeschoß





Obergeschoß



# Objektbeschreibung

## Highlights

- 138m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1.300m<sup>2</sup> Garten
- Terrasse
- 5 Zimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne
- Bad mit Dusche extra
- 2 Toiletten
- 2-3 Autoabstellplätze
- Sommerküche
- Moderne Küche

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Willkommen im neuen Zuhause! Hier erwartet Sie ein modernisiertes Haus in der idyllischen Gemeinde Draßburg im wunderschönen Burgenland. Mit einer Fläche von 138m<sup>2</sup> bietet diese

Immobilie genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Zusätzlich gehört ein großzügiges Grundstück von 1.300 m<sup>2</sup> dazu, das zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und besticht durch eine moderne Ausstattung. Der Kaufpreis von 369.000,00 € ist ein fairer Preis für diese attraktive Immobilie. Die 5 großzügigen Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie Ihre kreativen Einrichtungsideen verwirklichen und sich ganz nach Ihren Wünschen entfalten.

Der Garten und die Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen und den herrlichen Ausblick auf die Gemeinde und die grüne Umgebung.

Die Außenbereiche der Immobilie – einschließlich Dach, Dämmung, Fenster und Fassadenanstrich – wurden im Jahr 2004 renoviert. Der Innenraum wurde 2022 einer umfassenden Modernisierung unterzogen, bei der unter anderem die elektrischen Leitungen komplett erneuert, teilweise neue Bodenfliesen verlegt und eine moderne Einbauküche installiert wurden. Die Immobilie wurde mit hochwertigen Fliesen und ist mit Parkette ausgestattet und verfügt über eine Öl-Zentralheizung, die für wohlige Wärme und Warmwasser in den kalten Monaten sorgt. 2-3 Holzöfen bieten ebenfalls die Möglichkeit mit Holz zu heizen.

Ausserhalb der Wintermonate versorgt eine Wärmepumpe das Warmwasser. Die Einbauküche ist fast wie neu, modern rundet das Gesamtbild ab und bietet Ihnen genügend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich in Summe auf ca. € 30,- (Betriebskosten inkl. Wasser, Gemeindeabgabe, Müll, Kanalisation). Hierzu kommen lediglich die individuellen Heizung- und Stromkosten hinzu.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über zwei Stellplätze, sodass Sie sich keine Gedanken um die Parkplatzsuche machen müssen. Auch im Inneren des Hauses mangelt es an nichts. Mit zwei Bädern: am Erdgeschoss ist mit Dusche und WC ausgestattet. Am Obergeschoss findet man einen großzügigen Raum für den Naßbereich mit eine Badewanne und separaten WC.

Nur etwa 400 Meter vom Haus entfernt sind der Kindergarten und die örtliche Grundschule bequem zu erreichen – ganz entspannt zu Fuß durch eine ruhige Straße. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und der Bahnhof ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und werden Sie Teil dieser wunderbaren Gemeinde im wunderschönen Burgenland. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Haus. Wir freuen uns auf Sie!

**Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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**

Arzt <4.000m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap