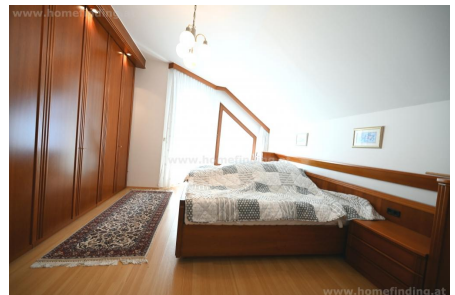
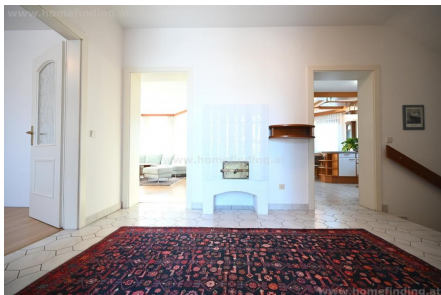


# schönes Einfamilienhaus nahe Oberpullendorf - 5 Zimmer, schöner Garten, Garage, Keller

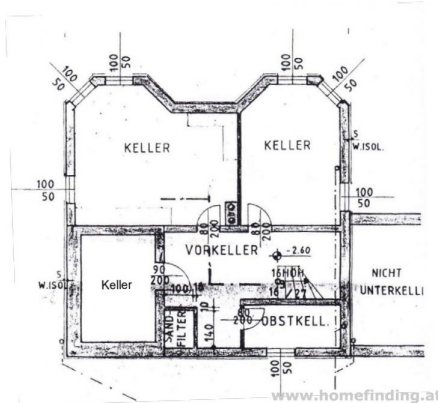
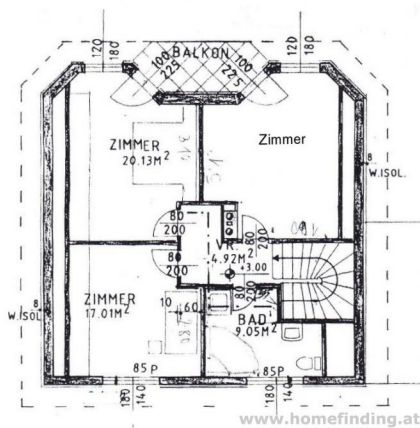
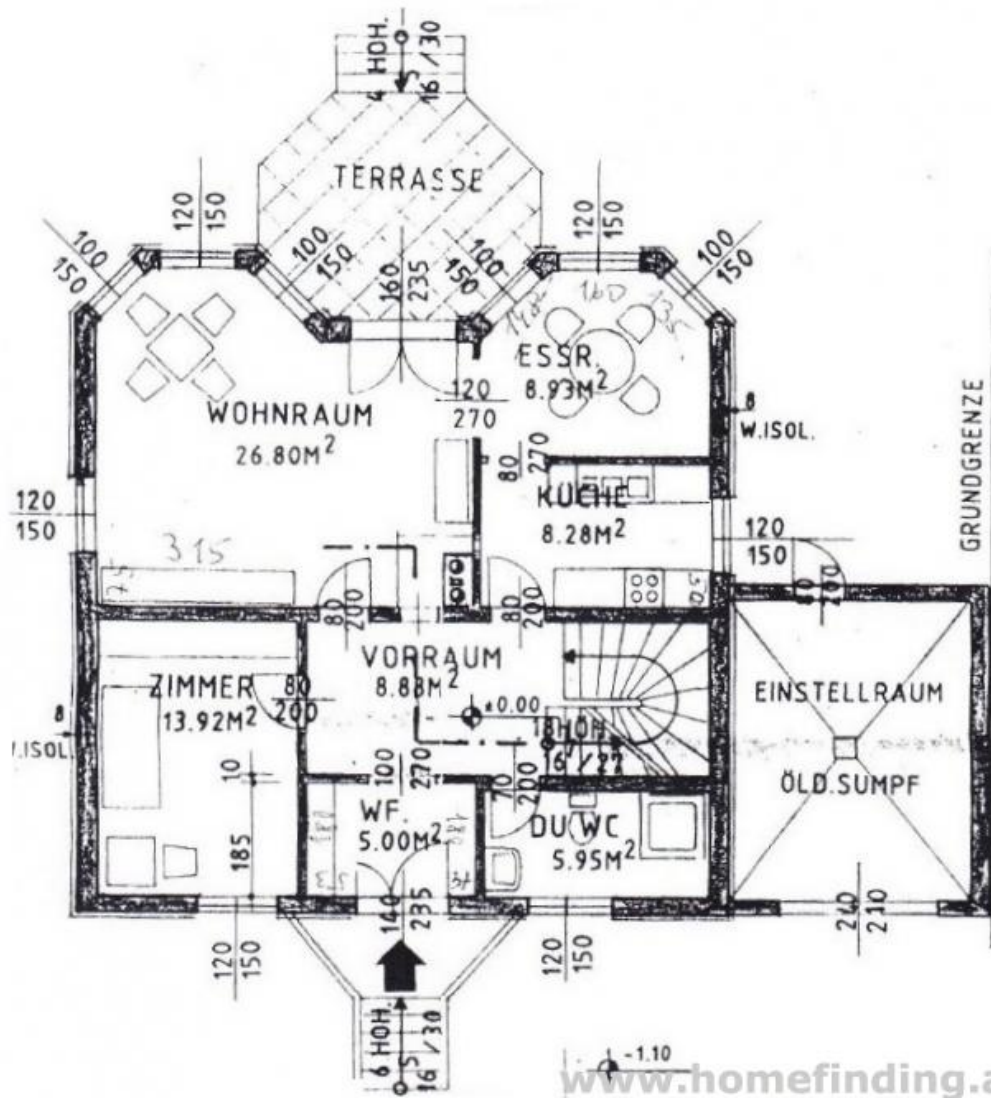


📍 7453 Steinberg-Dörfel, Nähe: Oberpullendorf

€ 285.000,- Kaufpreis

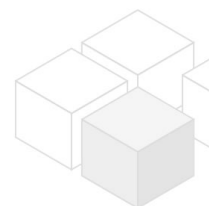


Pläne



## Zur Immobilie

---



Im Mittelburgenland nur ca 5 Autominuten von der Stadt Oberpullendorf entfernt - Wien ist mit dem Auto in ca einer Stunde (Anschluss über die S31) erreichbar - befindet sich dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus.

#### LAGE

Der Ort befindet sich im Rabnitztal nahe der Buckligen Welt und beheimatet eine Wallfahrtskirche (Maria Bründl). Die Gemeinde ist sehr waldreich und verfügt über ca 1700 Einwohnern und ein angenehmes pannonisches Klima.

Die Nahversorgung ist durch unzählige Supermärkte, Kleidergeschäfte, Gasthäuser (eines im Ort), Kindergarten, Schulen, Eisgeschäfte, Bäckereien, Kino, Schwimmbäder (Oberpullendorf, Kaisersdorf, Neutal, Markt Sankt Martin, Kobersdorf, Ritzinger Stausee, etc) und Krankenhaus in Oberpullendorf perfekt. Wohnen am Land und doch nahe an Eisenstadt, Mattersburg, Oberwart etc gelegen.

Die berühmte Blaudruckerei Koo befindet sich im Ort.

#### OBJEKT

Das Gebäude wurde in den 1990-er Jahren errichtet und weist folgende Räume auf:

##### >EG:

- .zentrales Vorzimmer
- .Wohnzimmer mit Holzofen und Zugang zum Wintergarten
- .separate Küche mit Essbereich
- .Zimmer
- .Bad (Dusche, WC)

##### >OG:

- .Vorzimmer
- .3 Schlafzimmer - zwei mit Ausgang auf den Balkon
- .Badezimmer (Wanne, WC, Fenster)

##### >KG

- .Vorzimmer
- .zwei Kellerräume
- .Obstkeller
- .Schutzraum

#### AUSSTATTUNG

- .Parkett- und Fliesenböden
- .Fußbodenheizung
- .Terrasse
- .Balkon
- .Garage für 1 Auto
- .Heizung mit Strom (Umrüstung auf Wärmepumpe möglich)

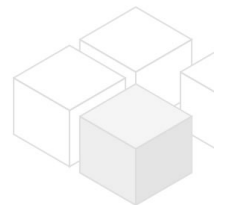
#### KOSTEN

Kaufpreis zuzüglich folgender Nebenkosten:

- . 3,5% Grunderwerbssteuer
- . 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- . 3% Provision vom Kaufpreis + 20% MWST
- . Vertragserrichtungskosten (Anwalt, Notar) + Barauslagen
- . allfälliger Bankkredit

->Es besteht ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis, der Makler ist Doppelmakler.

->der Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert



## Allgemeines

|               |       |
|---------------|-------|
| Objektnummer  | 11764 |
| Immobilientyp | Haus  |

## Kosten

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | € 285.000,- |
|-----------|-------------|

## Basisdaten

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 130m <sup>2</sup> |
| Grundfläche  | 840m <sup>2</sup> |
| Grünfläche   | 725m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                 |
| Schlafzimmer | 4                 |
| Bad          | 2                 |
| WC           | 2                 |
| Alter        | Neubau            |
| Zustand      | sehr gut          |
| Verfügbar ab | sofort            |
| Vertragsart  | --                |

## Ausstattung

|             |              |
|-------------|--------------|
| Heizungsart | Fussboden    |
| Boden       | Fliesenboden |
| Parken      | Garage       |
| Küche       | ja           |
| Terrasse    | 1            |

## Angaben zum Energieausweis

|                   |   |
|-------------------|---|
| HWB Energieklasse | D |
|-------------------|---|

## Lage

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Verkehrsanbindung | S31           |
| Nähe              | berpullendorf |