+ Tolles Einfamilienhaus, mit einmaliger Sonnenterrasse im wunderschönen Garten, nähe Oberpullendorf zu kaufen! +



Objektnummer: 7801

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Frankenau-Unterpullendorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	130,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	130,00 m²
Kaufpreis:	390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Burgenlandstraße 2
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur












3
FELDGASSE











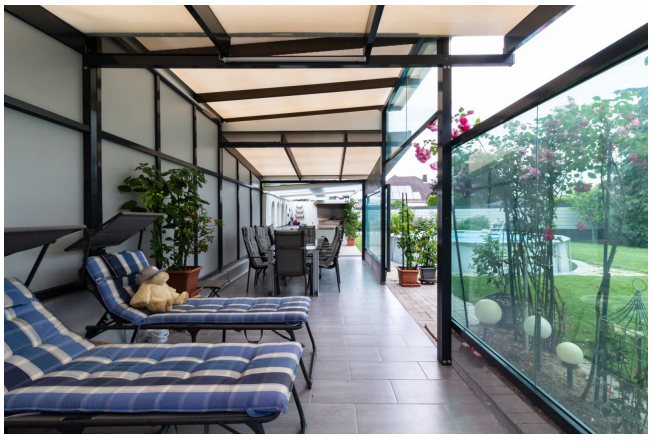












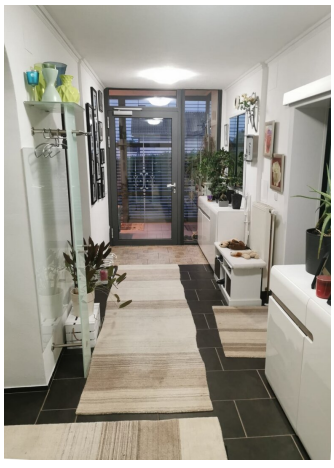























kitchen

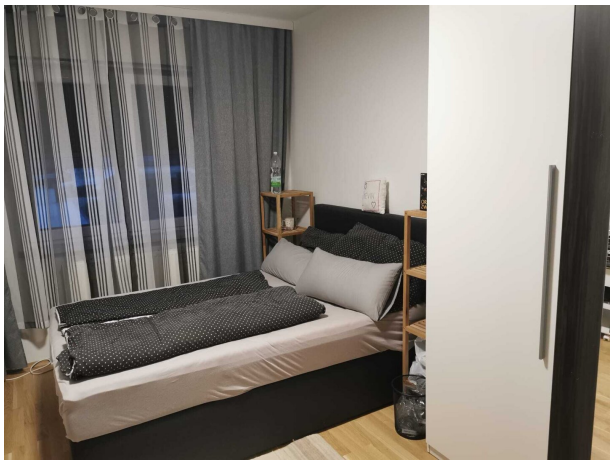



kitchen

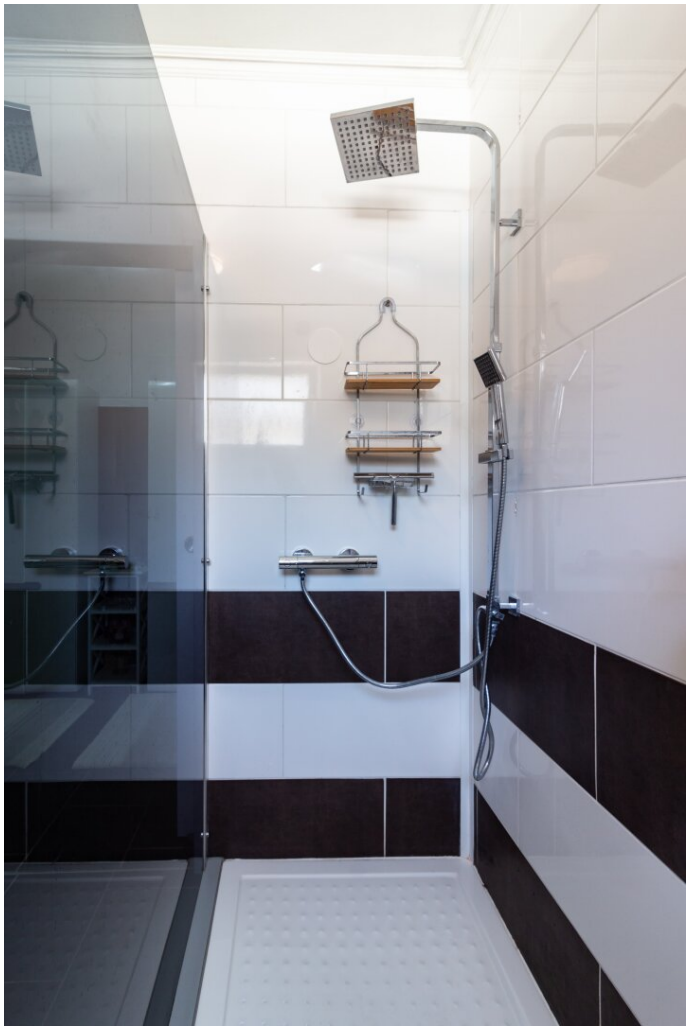




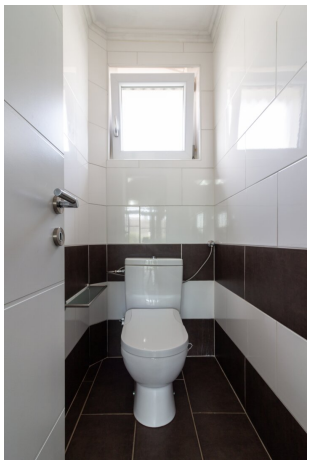

























NOTRUF
Vaillant






Silan

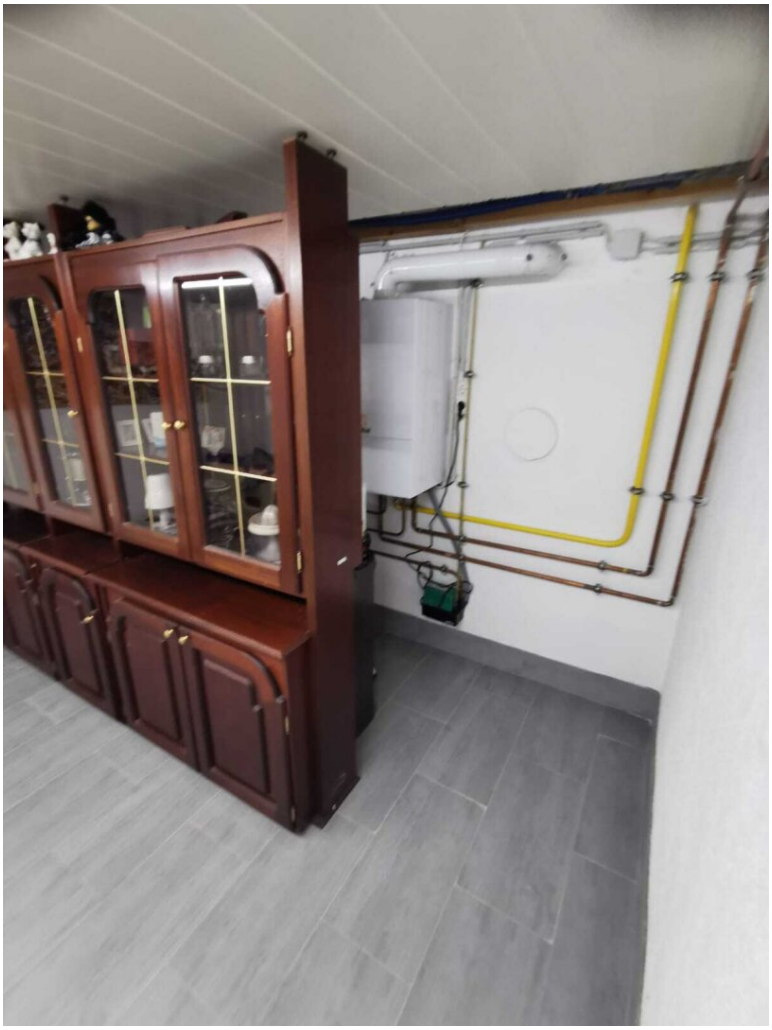






























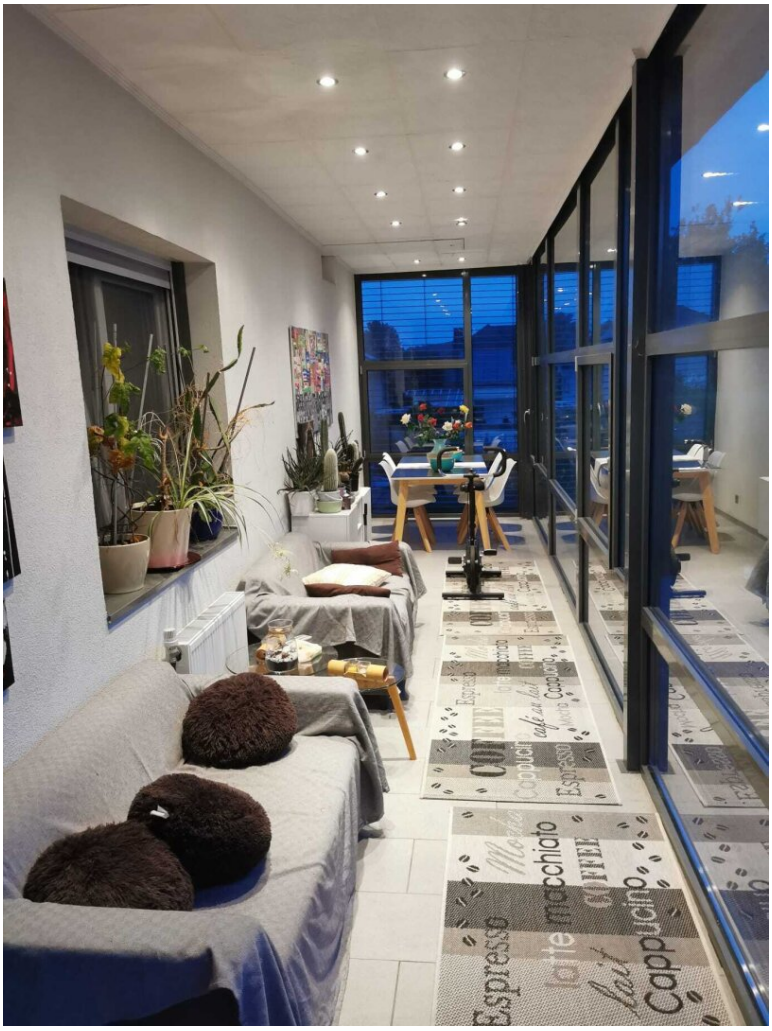


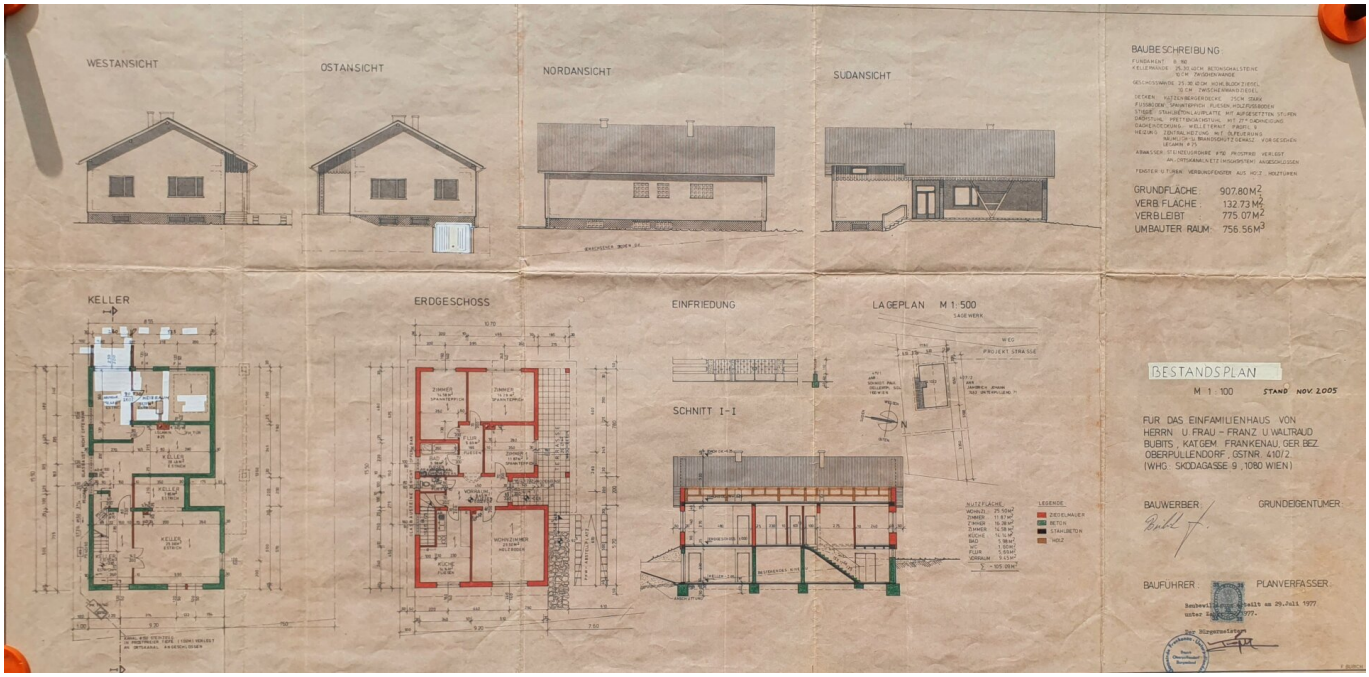


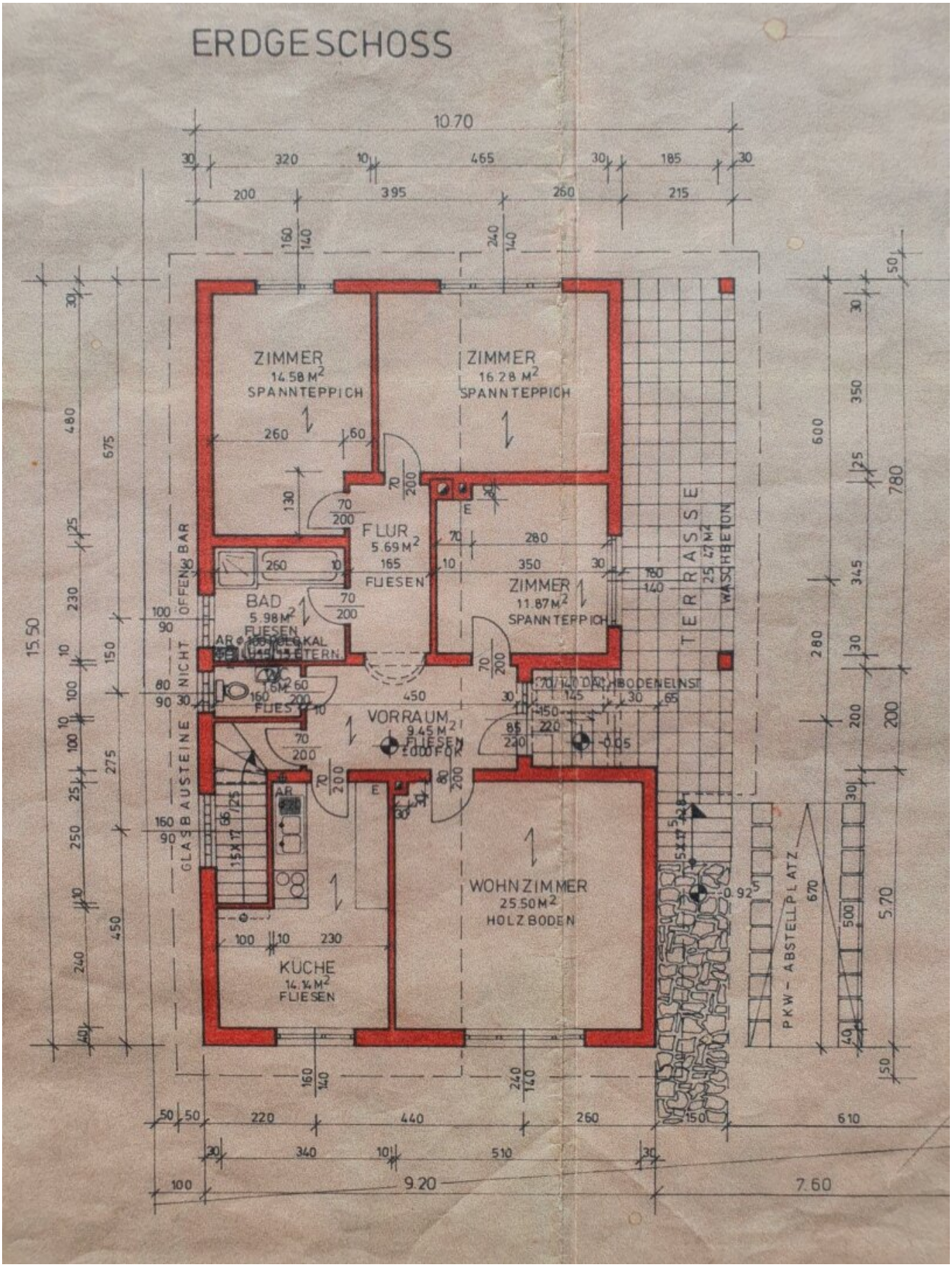




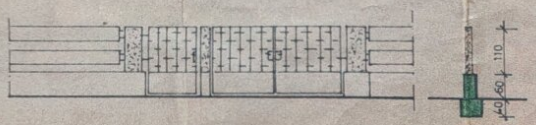



Espresso
latte macchiato
Cappuccino
lait

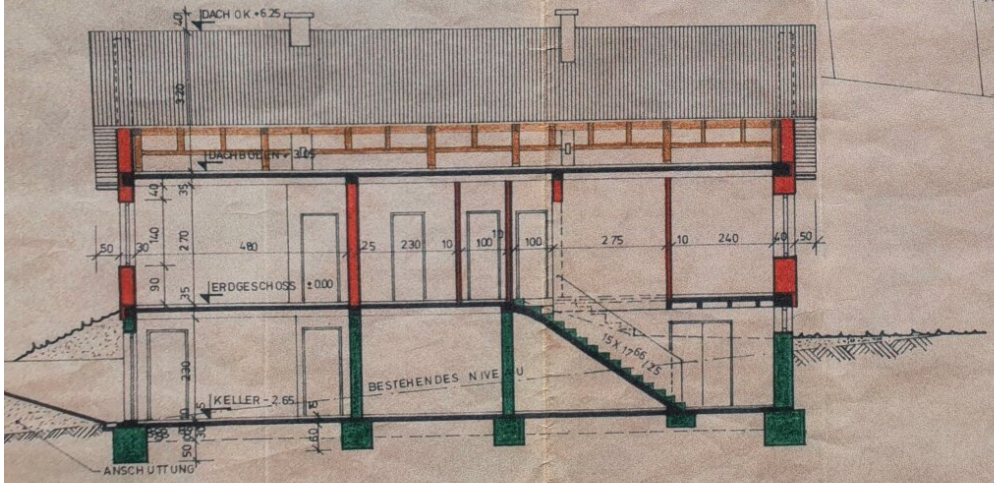

WESTANSICHT
OSTANSICHT
NORDANSICHT
SÜDANSICHT
KELLER
ERDGESCHOSS
EINFRIEDUNG
SCHNITT I-I
LAGEPLAN M 1:500
PROJEKT STRASSE
BESTANDSPLAN
M 1:100
STAND NOV 2005
FÜR DAS EINFAMILIENHAUS VON
HERRN U. FRAU – FRANZ U. WALTRAUD
BUBITS, KAT.GEM. FRANKENAU, GER.BEZ.
OBERPULLENDORF, GSTNR. 410/2
(WHG. SKODAGASSE 9, 1080 WIEN)
BAUWERBER:
GRUNDEIGENTÜMER:
BAUFÜHRER:
PLANVERFASSER:
BAUBESCHREIBUNG
GRUNDFLÄCHE: 907.80 M²
VERB. FLÄCHE: 132.73 M²
VERBLEIBT: 775.07 M²
UMBAUTER RAUM: 756.56 M³


ERDGESCHOSS
ZIMMER
14.58 M²
SPANNTEPPICH
ZIMMER
16.28 M²
SPANNTEPPICH
FLUR
5.69 M²
FLIESEN
BAD
5.98 M²
FLIESEN
ZIMMER
11.87 M²
SPANNTEPPICH
VORRAUM
9.45 M²
FLIESEN
WOHNZIMMER
25.50 M²
HOLZBODEN
KÜCHE
14.14 M²
FLIESEN
TERRASSE
25.47 M²
WASCHBETON
OFFENE BAR
NICHT GLASBAUSTEINE
PKW - ABSTELLPLATZ
10.70
15.50
9.20
7.60
5.70

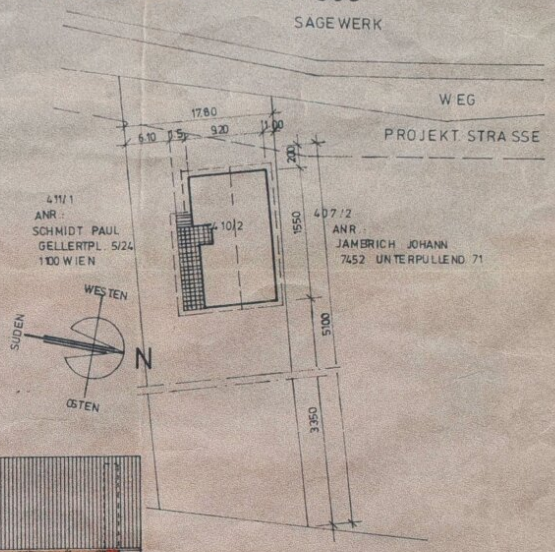
EINFRIEDUNG



SCHNITT I-I



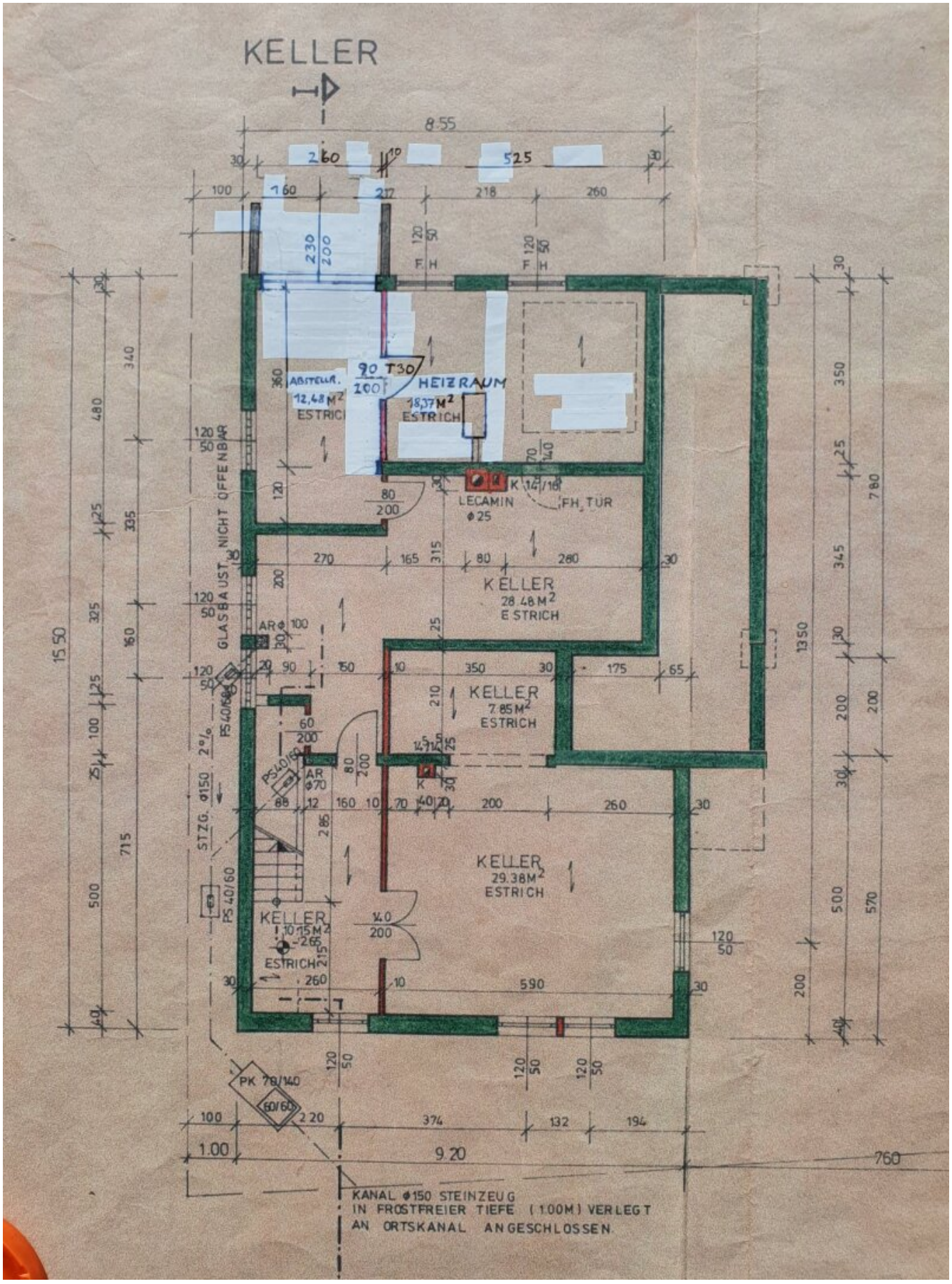
LAGEPLAN M 1:500



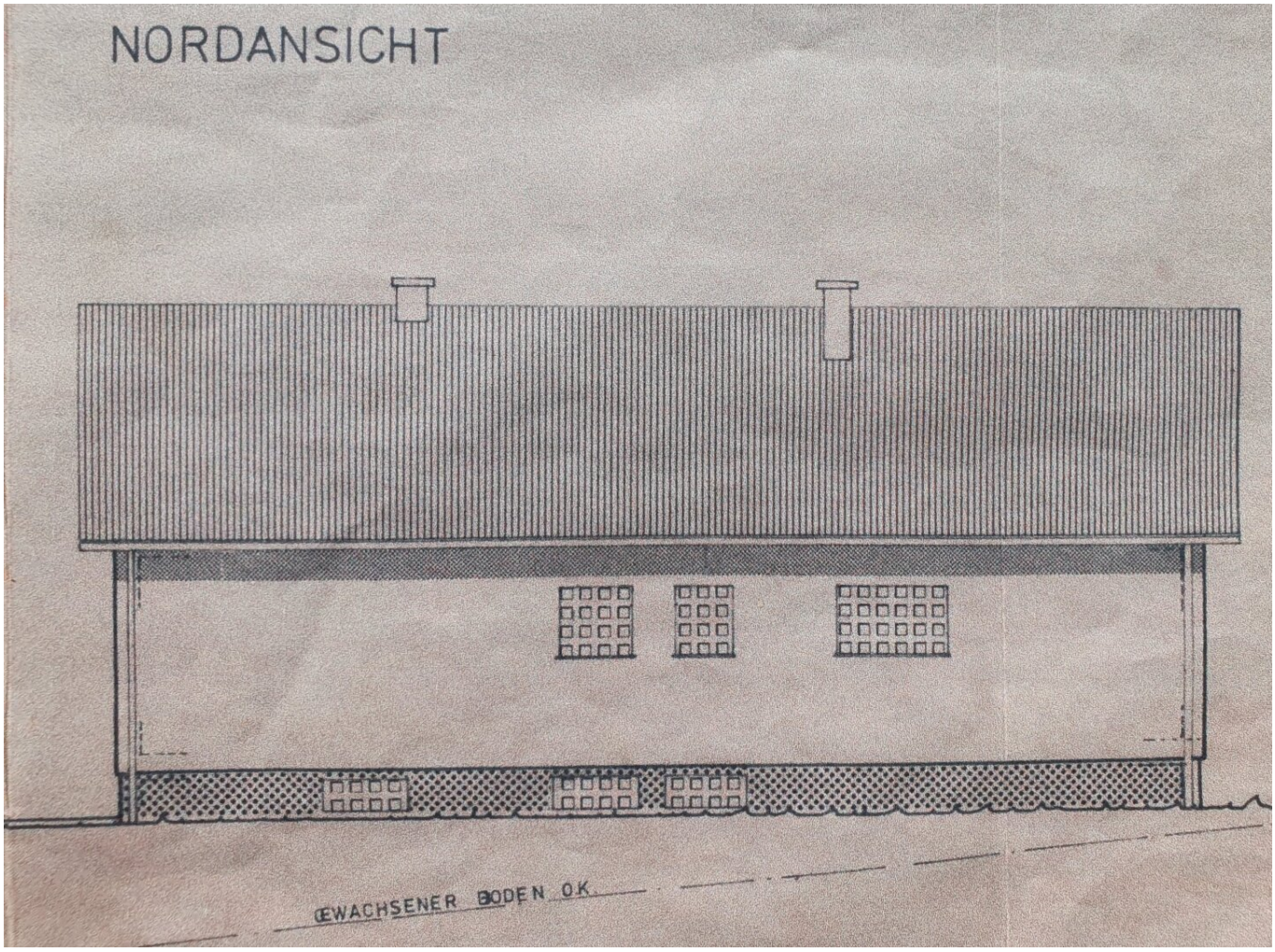
NUTZFLÄCHE:	
WOHNZI.	25.50 M²
ZIMMER	11.87 M²
ZIMMER	16.28 M²
ZIMMER	14.58 M²
KÜCHE	14.14 M²
BAD	5.98 M²
WC	1.60 M²
FLUR	5.69 M²
VORRAUM	9.45 M²
Σ	= 105.09 M²

LEGENDE:

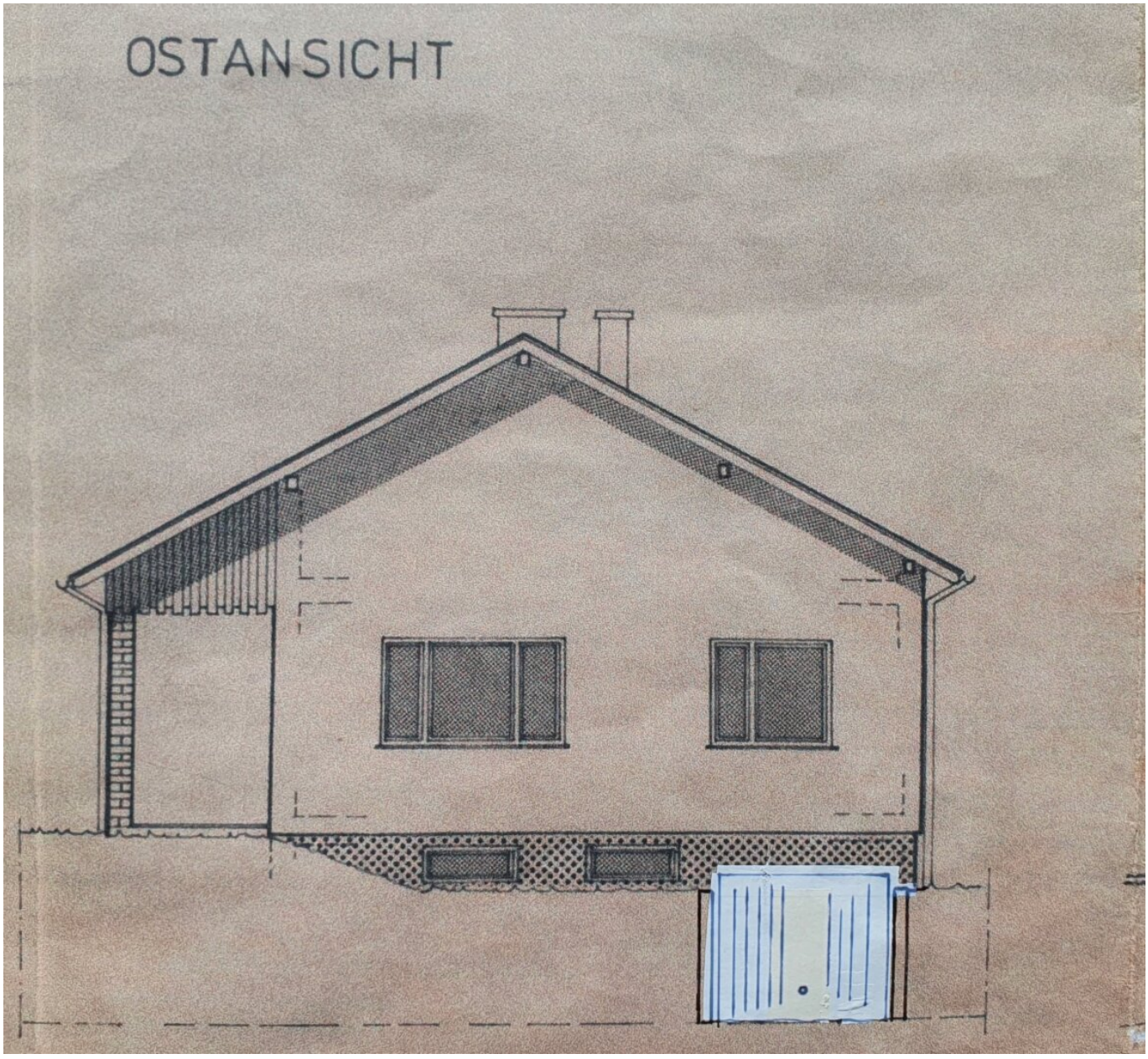
- ZIEGELMAUER
- BETON
- STAHLBETON
- HOLZ


KELLER
8.55
2.60
5.25
1.60
2.17
2.18
2.60
2.30
2.00
F.H
F.H
90 T30
ABSTELLR.
12,48 M²
ESTRICH
HEIZRAUM
18,37 M²
ESTRICH
K 14/16
LECAMIN
Ø25
FH. TÜR
GLASBAUST. NICHT ÖFFENBAR
KELLER
28.48 M²
ESTRICH
AR Ø 100
KELLER
7.85 M²
ESTRICH
PS 40/60
2%
STZG. Ø150
AR Ø70
KELLER
29.38 M²
ESTRICH
KELLER
10.15 M²
ESTRICH
PS 40/60
PK 70/140
60/60
15.50
9.20
1.00
7.60
KANAL Ø150 STEINZEUG
IN FROSTFREIER TIEFE (1.00M) VERLEGT
AN ORTSKANAL ANGESCHLOSSEN

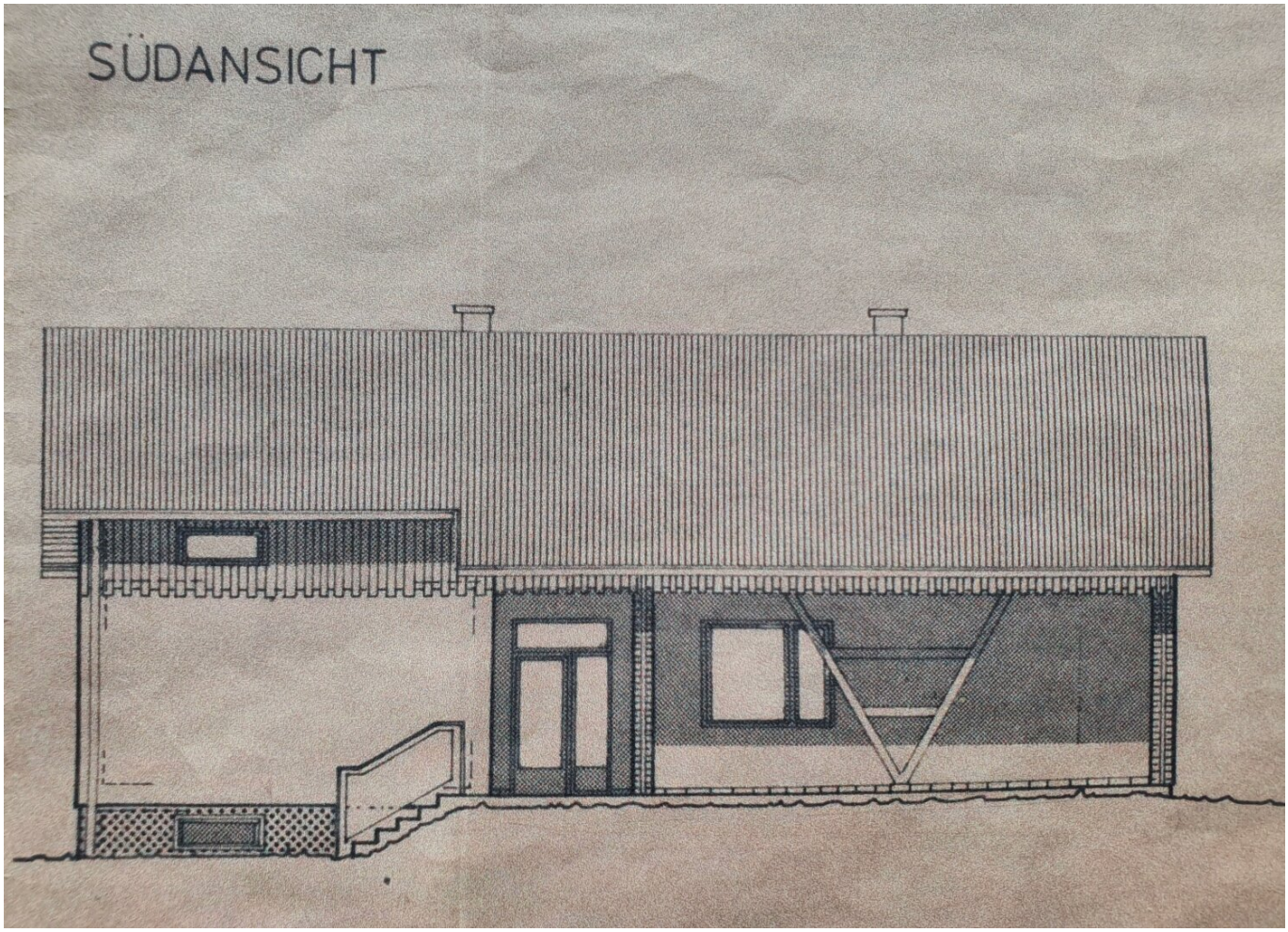
NORDANSICHT



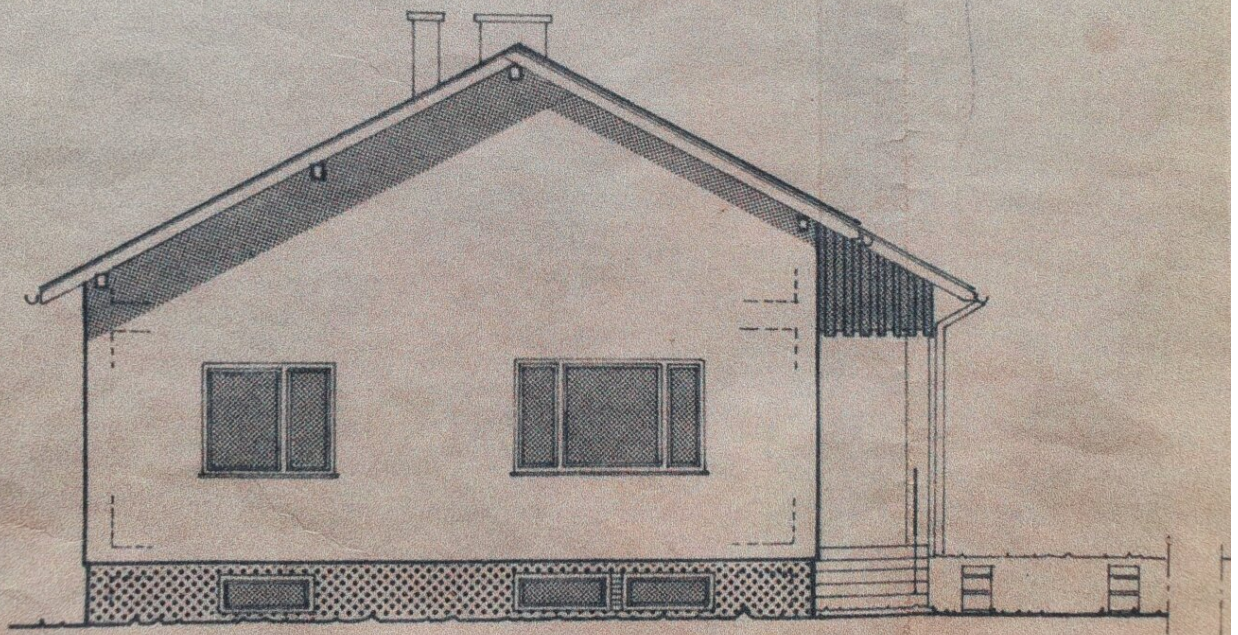
OSTANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT



Objektbeschreibung

++ Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes Einfamilienhaus mit einer eimaligen Sonnenterrasse im Garten, in traumhafter Ruhelage! ++

Ihr neues zu Hause liegt in einer sehr beliebten Gemeinde des Burgenlandes, direkt neben der Therme Lutzmannsburg, in Frankenau. Situiert in absoluter Sonnenlage, und nur wenige Kilometer von diversen Einkaufs- und Schulmöglichkeiten entfernt.

Bereits der liebevoll gestaltete Eingangs- & Einfahrtsbereich zum Haus, mit Blick auf den herzhaft gepflegten Garten, lässt die Herzen von Immobilienliebhabern höher Schlagen. Der Großteil der Gartenfläche befindet sich hinter dem Haus. Ein Garant für den Genuss der Sonne. Die traumhafte Sonnenterrasse und der Pool runden das Angebot dieses Objekts ab. Ob SIe die Kellerräume als Werkstatt, Saunabereich, Atelier oder einfach als Lagerraum benützen bleibt natürlich Ihnen überlassen, den Ideen sind hier keine Grenzen gesetzt.

Das Wohnhaus betreten Sie durch einen großzügigen Vorraum (Wintergarten), welcher sofort ein tolles Wohngefühl vermittelt.

Daten zum Objekt:

Im **Erdgeschoß 125 m²** (inkl.Wintergarten) befinden sich folgende Räumlichkeiten:

- Eingangsbereich (Wintergarten)

- Vorraum

- Küche mit Essbereich

- Wohnzimmer

- WC

- Bad mit Duschkabine

- Zimmer I

- Zimmer II

- Zimmer III

Das **Kellergeschoss 120m²** bietet Ihnen diverse Kellerräume für Staumöglichkeiten,Hobbyraum,Werkstatt,den Heizraum,und ein WC und einer Garage.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung, die massive Bauweise und der äußerst gute Erhaltungszustand!

Das Objekt wird zentral über eine im Jahr 2009 erneuerte Gastherme beheizt (Jahresverbrauch inkl. Warmwassererzeugung,Boiler mit 500lt ca. € 540-.)!

Die Fenster des Objekts wurden im August 2021 erneuert. Das äußerst massiv gebaute, und dadurch beständige Haus, wurde innen und außen sehr aufwändig gedämmt was durch eine sehr angenehme Temperatur im Sommer wie auch im Winter durch niedrige Heizkosten bestätigt wird.

Die Liegenschaft wird "möbliert" übergeben, und ladet somit zum sofortigen Einzug ein!

Kostendetails zum Objekt:

- Gemeindeabgaben (Kanal und Grundsteuer) ca. € 50,- / Monat

- Stromkosten ca. € 45,- / Monat

Lage:

Ihr neues Einfamilienhaus, welches durch seine wundervolle Lage, die Aufteilung, den traumhaften Garten und den sehr guten Zustand als einfach toll zu bezeichnen ist, liegt in der wunderschönen Gemeinde Frankenau, welche nicht nur durch die vielen Freizeitmöglichkeiten, der Nähe zur Schnellstraße (S31), sondern vor allem durch die angrenzende

Bezirkshauptstadt Oberpullendorf punktet.

Nur wenige Gehminuten entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle.

Für Bildung ist bestens gesorgt. Im Nachbarort der nur wenige Minuten entfernt ist befinden sich ein Kindergarten, eine Volksschule.

Im Großen und Ganzen glänzt diese einmalige Immobilie, durch den sehr guten Erhaltungszustand, die Großzügigkeit der Zimmer, den Garten mit Pool inkl.der tollen Sonnenterrasse als Rückzugsbereich, welche den stressigen Alltag auf Anhieb vergessen lässt.

"Irrtümer sind vorbehalten"

*Ich freue mich auf Ihre Anfrage bzw. stehe für Fragen und Besichtigungen jederzeit gerne zur Verfügung.*Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43(0)660 3 817 517

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Krankenhaus <10.000m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Post <500m
Bank <3.000m

Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap