ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Moderner Streckhof im Landhausstil mit uneinsehbarer Ruheoase in zentraler Lage

Objektnummer: 960/66203

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7163 Andau
Baujahr:	1987
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	243,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	780.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

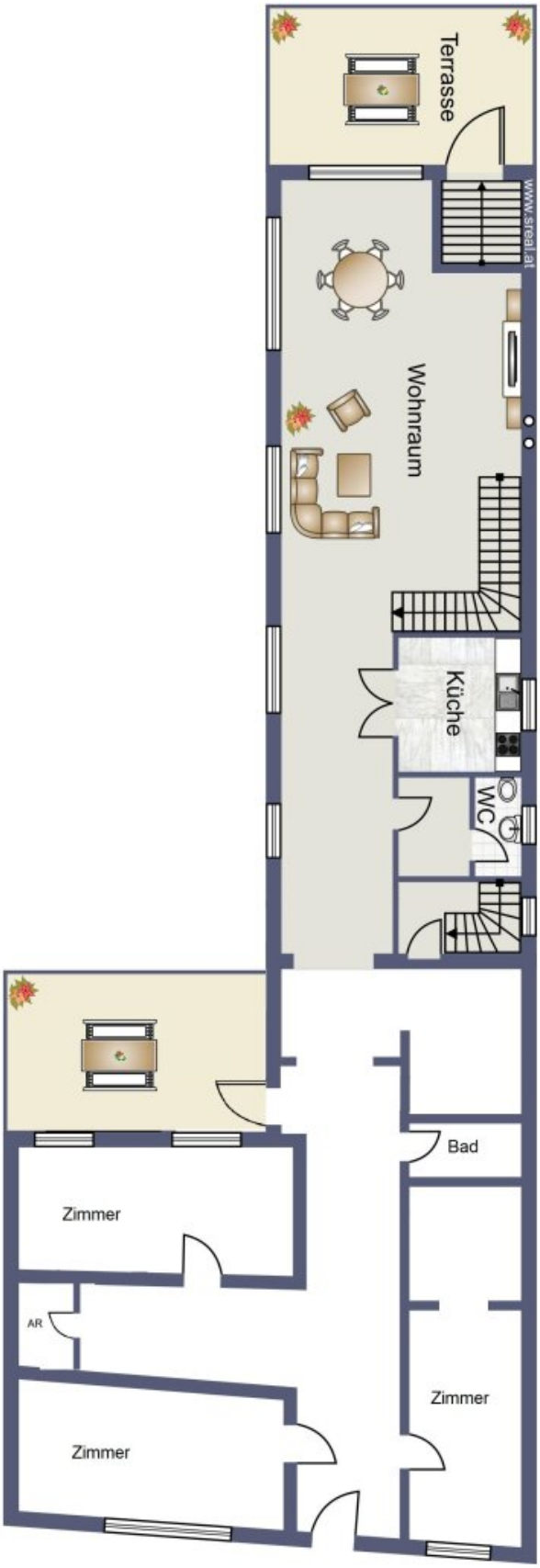
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

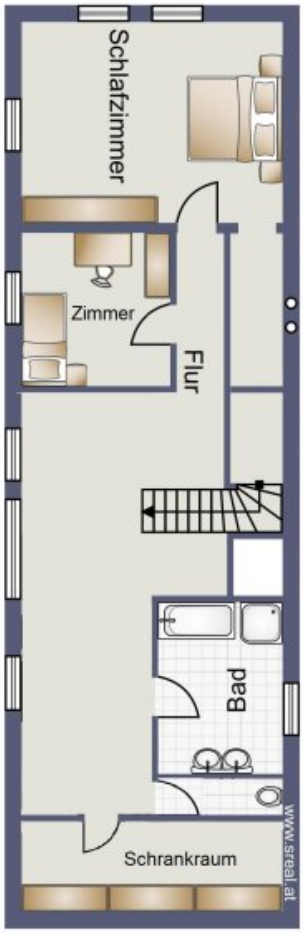
REAL
Immobilien

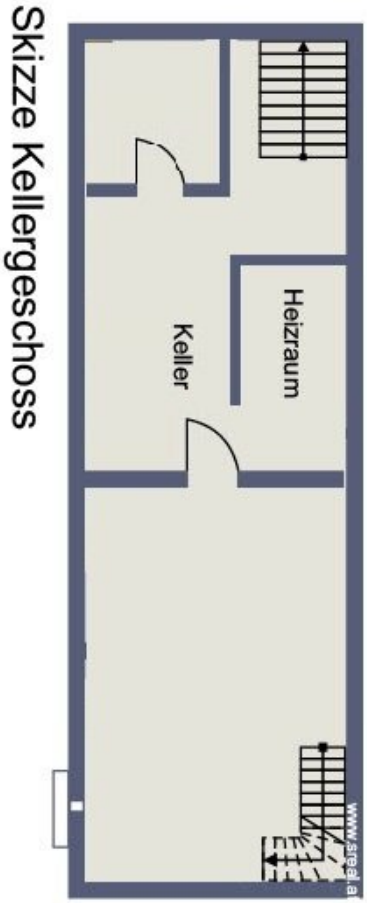
REAL
Immobilien

Skizze Erdgeschoss

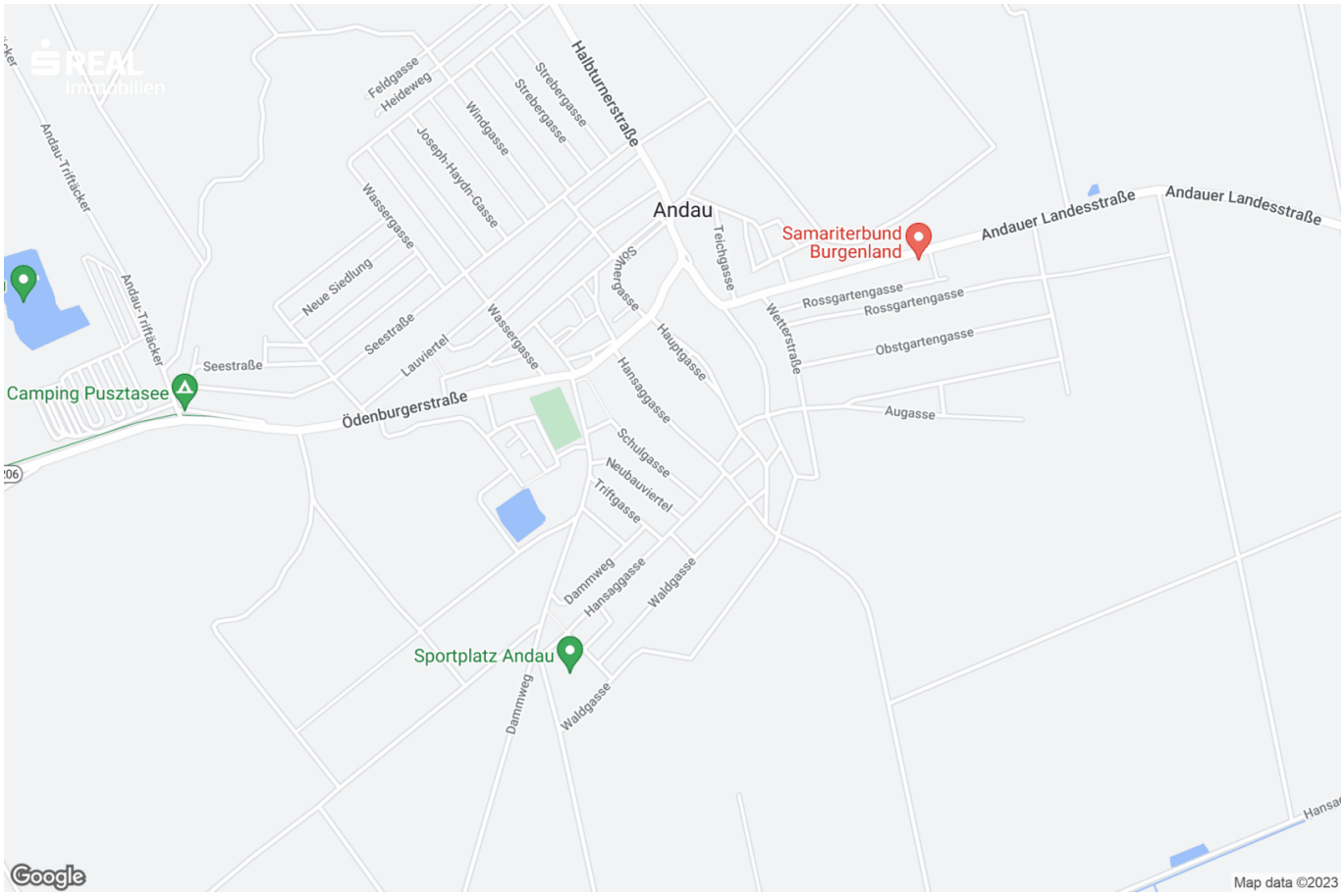


Skizze Dachgeschoss





Skizze Kellergeschoss


Andau
Halbturnerstraße
Feldgasse
Heideweg
Strebergasse
Strebergasse
Windgasse
Joseph-Haydn-Gasse
Wassergasse
Neue Siedlung
Seestraße
Lauviertel
Wassergasse
Solnergasse
Hauptgasse
Hansaggasse
Schulgasse
Neubauviertel
Triftgasse
Dammweg
Hansaggasse
Waldgasse
Dammweg
Waldgasse
Teichgasse
Wetterstraße
Samariterbund
Burgenland
Andauer Landesstraße
Andauer Landesstraße
Rossgartengasse
Rossgartengasse
Obstgartengasse
Augasse
Andau-Triftäcker
Andau-Triftäcker
Seestraße
Camping Pusztasee
Ödenburgerstraße
Sportplatz Andau
Map data ©2023

Objektbeschreibung

Dieses stilvolle und modernisierte Anwesen bietet eine ideale Kombination aus großzügigen Räumlichkeiten, einem atemberaubenden Garten, einem erfrischenden Pool und vielseitig nutzbarer Flächen.

Ob als Ordination, Praxisraum, Atelier, Büro etc. - hier können Sie Ihre individuellen Bedürfnisse umsetzen.

Das Grundstück hat lt Grundbuch eine Größe von 1.622 m².

Darüber hinaus verfügt das Anwesen über ein Glashaus, eine großzügige Garage mit einer verglasten Schiebetür, Autoabstellplatz, Werkstatt, sowie eine große Lagerhalle. Ob als Hobbyraum, Atelier, Lager oder zusätzlicher Stauraum - Sie haben hier genügend Platz, um Ihrer Leidenschaft freien Lauf zu lassen.

Die großzügige Wohnnutzfläche von etwa 243 m² gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss: ca. 189,72 m²

+ weitläufiger Eingangsbereich/Flur

+ lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit über 56 m² Wfl. und Blick auf die Terrasse samt Pool

+ Küche mit sämtlichen Markengeräten

+ großes Zimmer

+ Gästezimmer mit eigenem Schlafbereich

+ gartenseitiges Schlafzimmer

+ Abstellraum

+ Badezimmer mit Dusche

+ Toilette

Dachgeschoss: ca. 53,35 m²

+ stylische Wendeltreppe mit Lesebereich

+ gartenseitiges Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe

+ kleines Zimmer

+ Garderobenraum mit Zugang zum Rohdachboden (Potenzial zum Ausbau)

+ Badezimmer mit Badewanne, Duschkabine und Doppelwaschbecken

+ Toilette

Keller: ca.68,4 m²

+ Keller mit Heizungstechnik und Waschmöglichkeit

+ großer Kellerraum mit Weinlager

Ein absolutes Highlight dieses Hauses ist der wunderschön angelegte Garten. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und Ihre Freizeit im Freien verbringen. Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein ein. Der Pool bietet an heißen Sommertagen eine willkommene Erfrischung und sorgt für Spaß und Entspannung für die ganze Familie.

Highlights:

+ hochwertige Stein- und Echtholzparkettböden

+ großzügige, helle Räume mit stilvoller Einrichtung

+ das Wohnzimmer verfügt über einen Schwedenofen als zusätzliche Heizquelle

+ massive Bauweise, somit kühle Räume an heißen Sommertagen

+ zwei Brunnen für die Gartenbewässerung

+ ein Glashaus für den Anbau von diversen Pflanzen, Blumen etc.

+ zwei Terrassen sowie mehrere schattige Ruhebereiche im Garten

+ pflegeleicht gestalteter Garten mit schönem Altbaumbestand, wie zB. Feigen, Magnolien etc.

+ staubfreier Raum in der Lagerhalle

+ ruhige und zentrale Lage

+ Einkaufsmöglichkeit, Bank und Schule in unmittelbarer Nähe

+ ein Badesee, diverse Vereine, Restaurants und Hotellerie bieten zahlreiche Freizeitaktivitäten

Dieses schöne Anwesen in Andau bietet alles, was Sie sich von einem komfortablen Zuhause wünschen können. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, dem wunderschönen Garten, dem erfrischenden Pool und der vielseitigen Nutzfläche erfüllt es die Bedürfnisse der gesamten Familie. Genießen Sie eine hohe Lebensqualität in einer idyllischen Umgebung und lassen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus wahr werden. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

Lage:

Die Gemeinde Andau zeichnet sich durch ihre ländliche Ruhe und den einzigartigen Charme aus. Die weitläufigen Pusztafelder sowie Weinberge laden zu entspannten Spaziergängen oder Radtouren ein. Die Nähe zum Neusiedler See bietet zudem zahlreiche Wassersportmöglichkeiten und ein beeindruckendes Naturschutzgebiet „Hanság-Waasen“.

Andau ist auch für seine Weingüter und den hervorragenden Weinanbau bekannt. Hier haben Sie die Möglichkeit, exzellente regionale Weine zu probieren und die Weintradition des Burgenlandes zu entdecken.

Mit seiner ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage ist Andau auch ein beliebter Wohnort für Pendler, die eine harmonische Verbindung zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit suchen. Die nahegelegenen Städte wie Neusiedl am See oder Eisenstadt sind leicht erreichbar und bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung.

Hier geht's zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/2942773?accessKey=64cb.

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

Senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit der genauen Adresse.

Gerne helfen wir bei Fragen rund um Finanzierungen und freuen uns auf Ihren Anruf!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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.