

**Landhaus - 105m² Wohnfläche - 1500 m² Grundstück -
Terrasse, Garage, Pellet-Heizung - Nähe Kittsee und
Bratislava**



Objektnummer: 7939/2100158154

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2413 Berg
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	105,00 m ²
Nutzfläche:	105,00 m ²
Gesamtfläche:	105,00 m ²
Lagerfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 224,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	103,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wisner













Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Sympathisches Landhaus in ruhiger Lage im Ortskern mit großem, geschütztem Garten und ganz vielen Möglichkeiten der Nutzung

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung dieses gepflegten Landhauses, eingerahmt von sanften Hügeln und malerischen Weinbergen in der Gemeinde Berg nahe Kittsee und Bratislava beauftragt.

Sie suchen eine Immobilie mit klein strukturiertem, dörflichem Flair ?

Dann werfen Sie doch einen Blick auf dieses klassische Landhaus mit großem, geschütztem Innenhof mit angrenzendem Garten, einem bestens erhaltenen Stadl, einer Garage und einer Werkstatt sowie separat begehbaren Nebenräumen für umfangreiche Hobbies, eine Sommerküche oder als extra Wohneinheit.

Das rund 1500 m² große Grundstück ließe sich auch teilen, sodass 2 Generationen oder Familien hier Platz finden würden.

Das Haus wurde immer gut gepflegt und instand gehalten (letzte Sanierungsmaßnahmen 2015) und befindet sich in einem sehr guten Zustand – die neuen Besitzer können sofort einziehen.

Beheizt wird das Gebäude zukunftssicher über eine **moderne Pelletsheizung**, die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **effizienter Wärmepumpe**.

Folgende Räume stehen Ihnen **ebenerdig** auf ca. **107 m²** zur Verfügung:

Flur, 16 m²

Küche, 11 m²

Wohnzimmer, 17 m²

Schlafzimmer 1, 15 m²

Schlafzimmer 2, 16,7 m²

Schlafzimmer 3, 10,3 m²

Büro/Durchgangszimmer, 12,5 m²

Badezimmer ca. 2,7 m²

WC, ca. 1,9 m²

Veranda, 26 m²

Das Haus ist **teilunterkellert** und bietet Ihnen dadurch auf weiteren **ca. 60 m²** sauberen und trockenen Platz für Stauraum oder für Hobbies - diese Räume finden Sie **im Kellergeschoss:**

Kellerraum 1: 20 m²

Kellerraum 2: 12 m²

Heizraum und Pelletstank: 27 m²

Der saubere **Dachboden** bietet **weitere ausbaubare Fläche** und ist über eine bequeme Treppe perfekt erreichbar.

Weitere **Nebenräume** (ca. 61 m², 4 Zimmer) im großen Innenhof bieten Möglichkeiten, Gäste unterzubringen, einem Hobby nachzugehen oder eine kleine separate Wohneinheit zu schaffen.

Ein Highlight des Grundstückes ist der **große Stadl** (ca. 115 m²), welcher sich in einem ausgezeichneten Zustand befindet.

Hier können Sie mehrere **Autos einstellen** oder aber auch **Tiere halten** – das Grundstück ist als **Bauland- Agrar** gewidmet, daher sollte das Halten von Tieren kein Problem darstellen.

Eine **überdachte Einfahrt** sowie eine **große Garage (ca. 25 m²)** bieten bequeme Möglichkeiten, das Auto sicher und geschützt am Grundstück abzustellen.

Zwischen Innenhof und Stadl sowie an der Rückseite des Grundstücks gibt es **Grünflächen**, die sich für ein Pool, Spiel – und Sportgeräte, diverse Beete sowie die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen eignen.

Der Innenhof und die überdachte Veranda lassen sich mit Oleanderbüschen und Topfpflanzen zu einer grünen Oase verwandeln!

LAGE:

Genießen Sie die hervorragende Lebensqualität und die Infrastruktur in Berg und Umgebung!

Der Ort ist umgeben von sanften Hügeln, herrlichen Weingärten und fruchtbaren Feldern - kleine, gepflegte Bauernhäuser prägen das Ortsbild.

An der Grenze zum Burgenland und zur Slowakei gelegen erreicht man mit dem Auto in 2 Minuten Kittsee mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, einem großen Einkaufszentrum und dem Krankenhaus Kittsee.

Der Kindergarten, die Volksschule, der praktische Arzt und die Feuerwehr sind nur 2 Gehminuten von der Adresse entfernt.

Das Zentrum von **Bratislava** erreicht man in **13 Minuten**, die Mittelalterstadt **Hainburg** mit dem Landeskrankenhaus ist **11 Minuten** entfernt.

In die Bundeshauptstadt **Wien** sind es **45 Minuten** direkt über die Autobahn A6 und A4.

Für alle Fragen zu dieser **interessanten und vielseitigen Immobilie** bin ich sehr gerne für Sie erreichbar - ich freue mich

auf eine **gemeinsame Besichtigung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <6.000m

Arzt <4.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.000m

Universität <8.500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <6.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap