

**Exquisite Neubauvilla in idyllischer Ruhelage mit Bio-Pool,  
Teich und luxuriöser Ausstattung!**



**Objektnummer: 7938**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7371 Unterrabnitz
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	205,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	352,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	799.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8  
7350 Oberpullendorf













































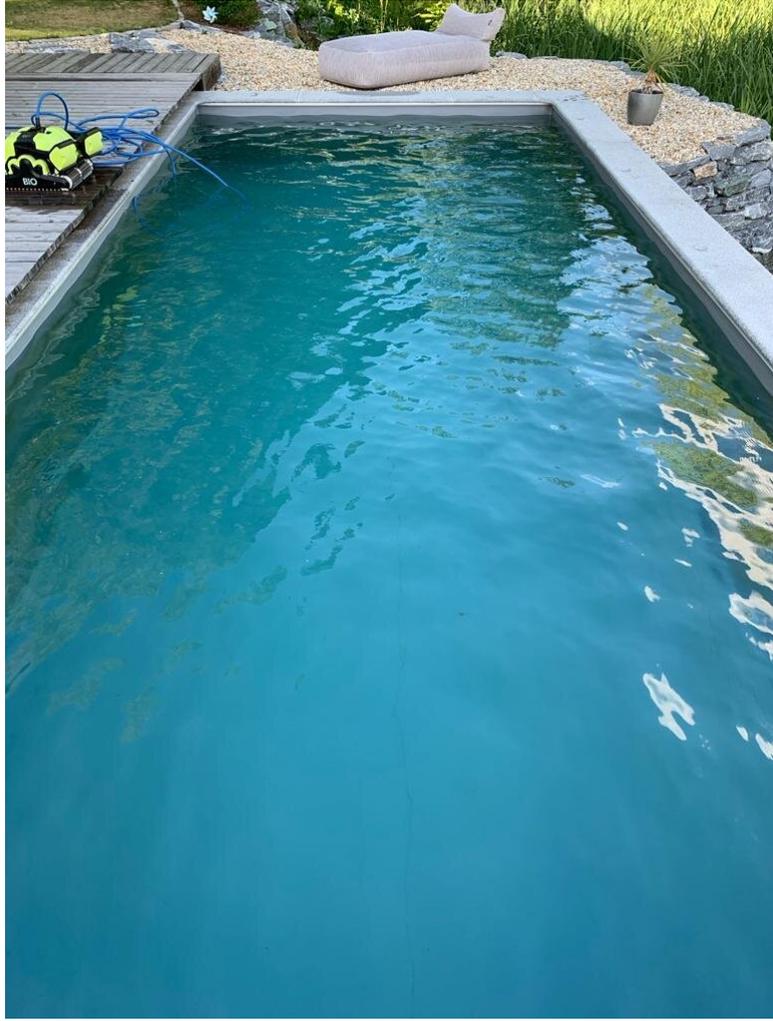






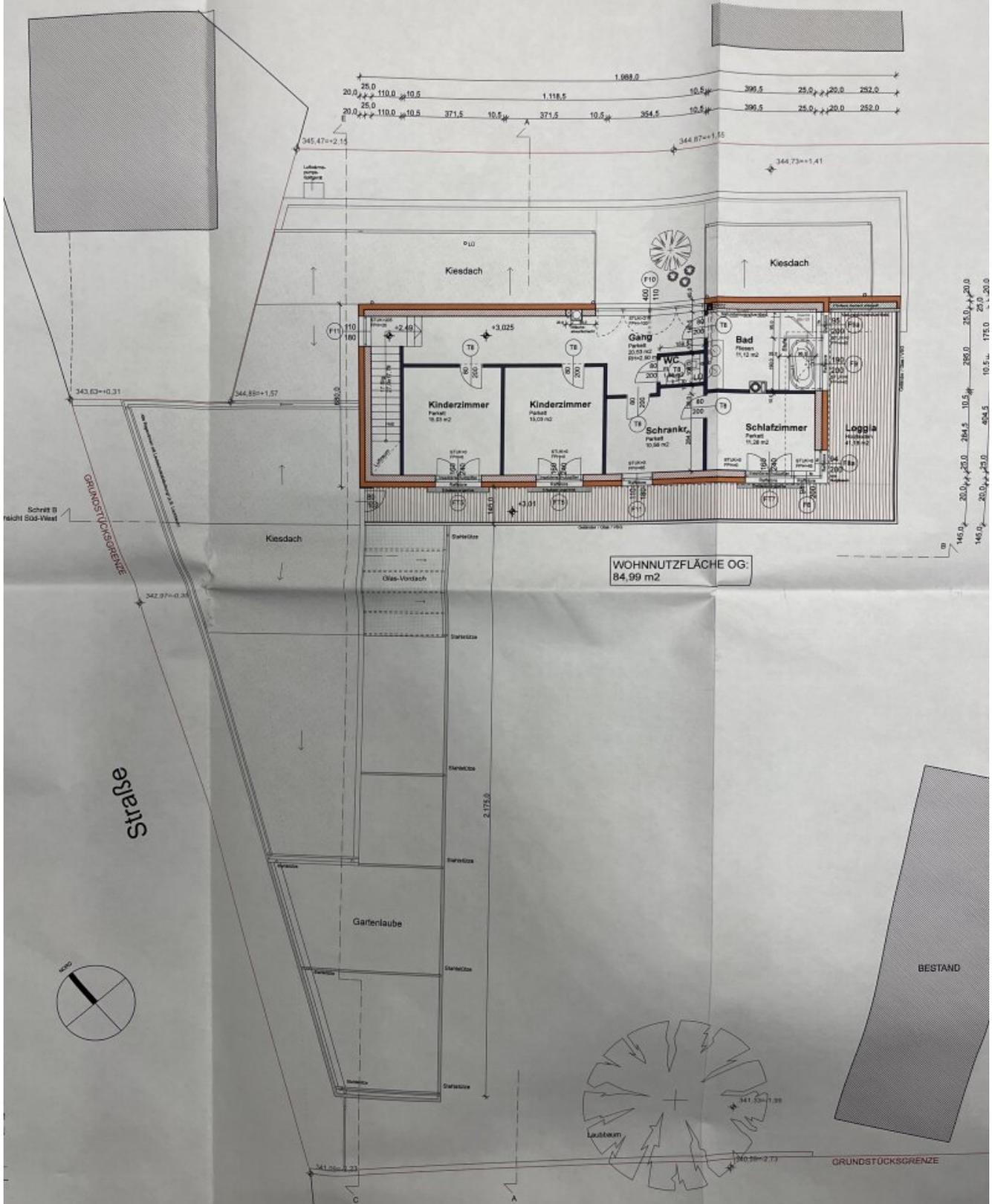






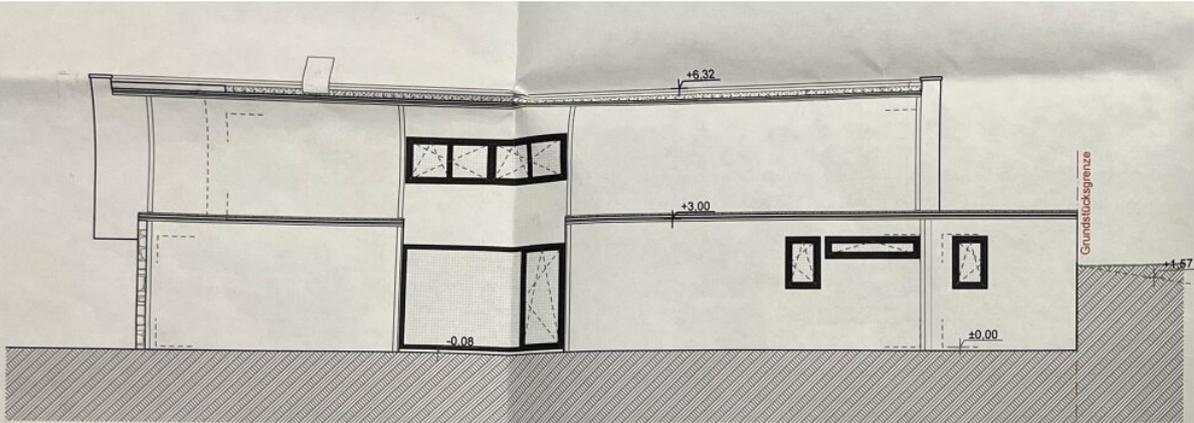


# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

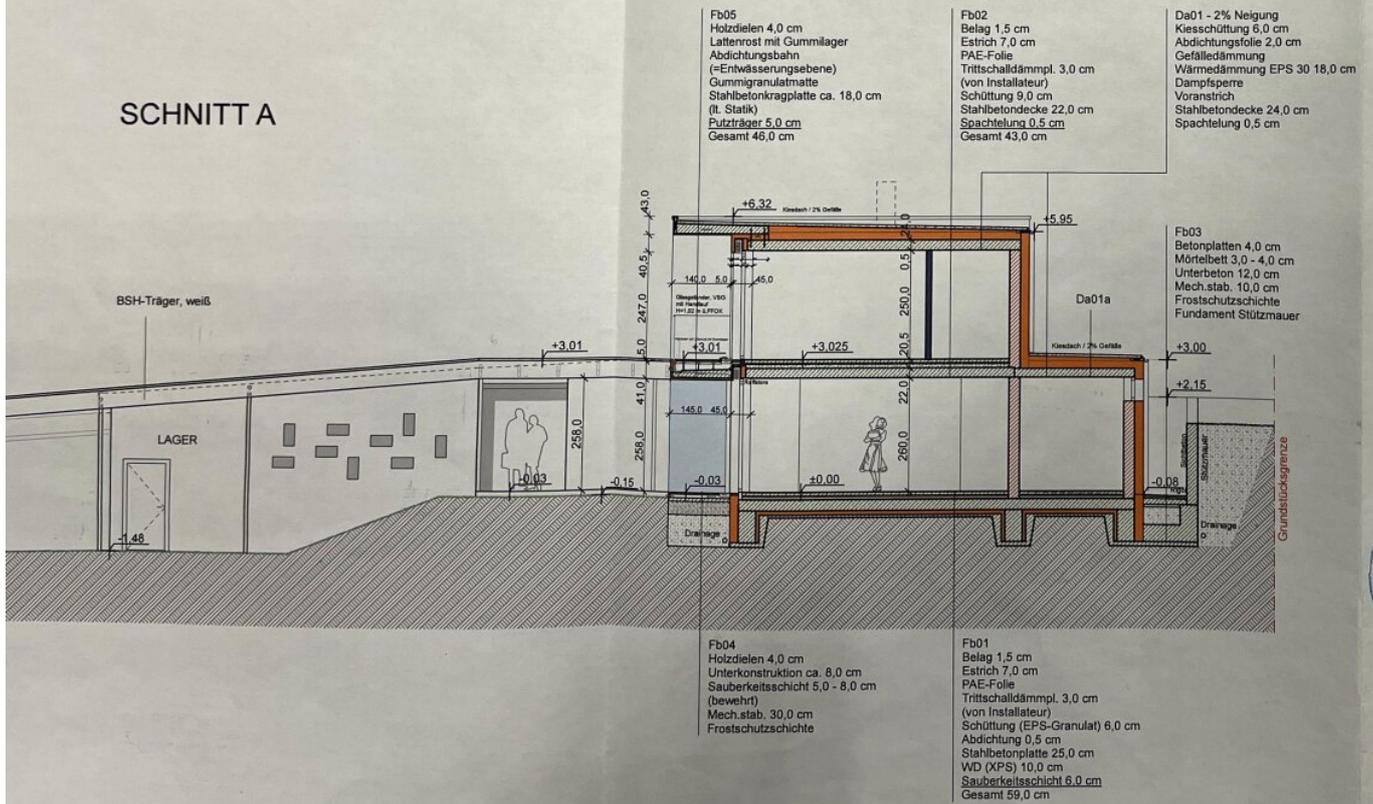


ANSICHT SÜD-WEST / SCHNITT B

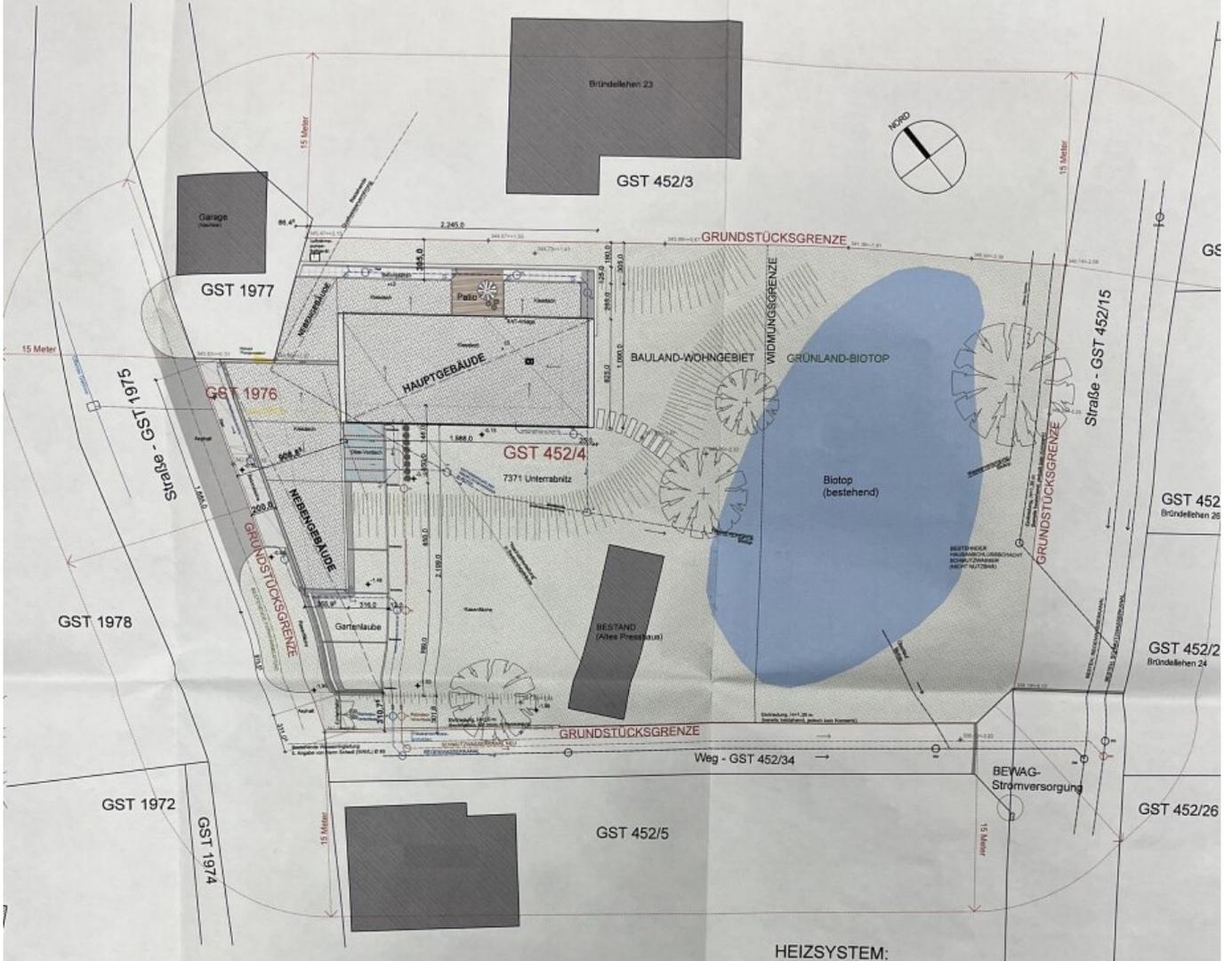
ANSICHT NORD



## SCHNITT A



LAGEPLAN M 1:250



KENNZAHLEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Erdgeschoss			Obergeschoss		
	WNF	NGF		WNF	NGF
Windfang	5,36	5,36	Gang	20,53	20,53
Garderobe	11,04	11,04	Kinderzimmer	15,03	15,03
Garderobe / Vorraum	9,40	9,40	Kinderzimmer	15,03	15,03
WC+DU	4,32	4,32	Schrankraum	10,46	10,46
Küche	18,28	18,28	Schlafzimmer	11,26	11,26
Hauswirtschaftsraum	8,88	8,88	WC	1,56	1,56
Essen und Wohnen	48,78	48,78	Loggia		41,18
Büro / Gästezimmer	14,41	14,41			
Technikraum	8,80				
Garage	63,18				
Auto-Abstellplatz	24,58				
Laage	9,38				
	120,45	226,37		84,99	126,17

WOHNNUTZFLÄCHE (WNF) ges.: 205,44 m<sup>2</sup>  
 NETTOGRUNDFLÄCHE (NGF) ges.: 382,54 m<sup>2</sup>

Die Wohnnutzfläche wurde gemäß Wohnflächenverordnung (Wohnflächenverordnung) berechnet.

HEIZSYSTEM:

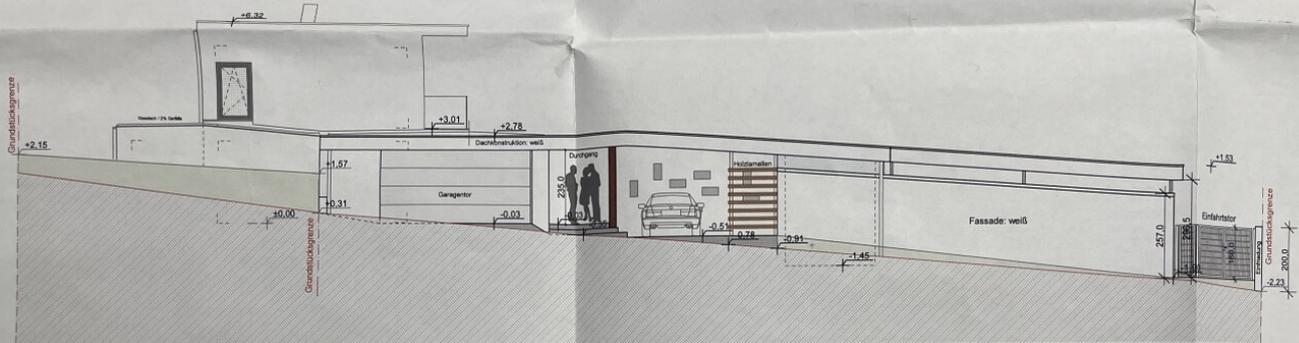
Heizung: Luft - Wärmepumpe, Fußbodenheizung  
 Warmwasser: gebäudezentral, kombiniert mit Raumheizung

LEGENDE

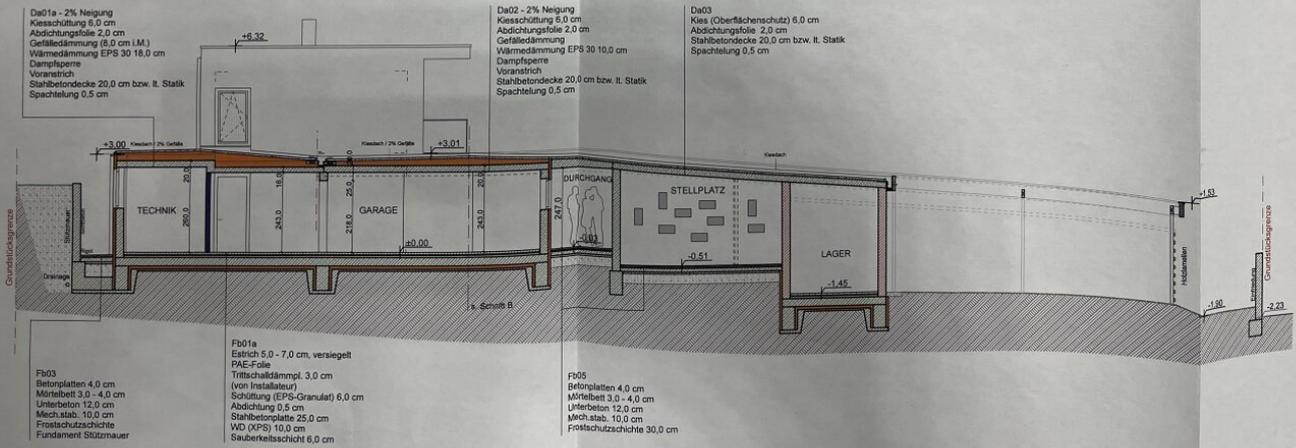
- ZIEGELMAUERWERK
- GIPSKARTON
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- HOLZ
- LINIEN ROT: NEU
- LINIEN GRAU: MÖBEL / MASCHINEN
- HÖHENKOTE BESTAND
- HÖHENKOTE NEU
- SCHMUTZWASSERKANAL
- REGENWASSERKANAL
- LÜ
- NK
- PT
- VS
- HK
- RH
- DL
- STUK
- UEZ
- OL
- FIX
- OK
- FPH
- GH
- Gei
- GK
- RAR
- RW
- SW
- DN
- KS
- AB
- BA
- RSK
- Lüftung
- Nochkamin
- Putzstür
- Vorsatzschale
- Heizkörper
- Raumhöhe
- Durchgangsschleife
- Sturzwandkante
- Unterzug
- Überzug
- Oberlichte
- Fixverglasung
- Oberkante
- Fertige Parapetenhöhe
- Geschoßhöhe
- Geländer
- Gipskarton
- Regenabfuhrrohr
- Regenwasserleitung
- Schmutzwasserleitung
- Nenndurchmesser
- Kanalschleife
- Aufstandsbojen
- Bodenablauf
- Regenrohrsinkkasten



# ANSICHT NORD-WEST



# SCHNITT E



## Objektbeschreibung

**++ Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Villa in absoluter Ruhelage, mit BIO-Pool, Teich und wunderschöner Gartenanlage! ++**

Das großzügig gebaute Objekt, welches sich in einem hervorragend gepflegten Zustand befindet, verfügt im Obergeschoss über einen Panorama Balkon (ca. 41m<sup>2</sup>) und im Erdgeschoss über eine überdachte Terrasse (ca. 30m<sup>2</sup>). WOHLFÜHLEN garantiert!

Das Erdgeschoss bietet Ihnen diverse Annehmlichkeiten, wie z.B. ein Büro/Gästezimmer, einen Wohn-/ Essbereich mit Designer Küche und anschließendem Kamin, für viele knisternde Stunden.

Besonders ist die offene Raumaufteilung im Obergeschoss hervorzuheben. Die beiden Kinderzimmer und das Schlafzimmer verfügen über direkten Zugang zum Balkon, wo sie fast das ganze Burgenland überblicken können.

Die Liegenschaft verfügt über eine Doppelgarage, welche auch noch zusätzlichen Stauraum bietet.

An praktische Räume wurde natürlich ebenfalls gedacht. Ein Hauswirtschaftsraum und ein großzügiger Technikraum gehören zur Ausstattung des Hauses dazu.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung, die Tischlerelemente, wie begehbare Kleiderschränke, die massive Bauweise und die äußerst ruhige Lage mit traumhaften Teich, einem BIO-Pool, welcher über einen automatische Massivholzabdecken verfügt und das urige Badehaus (ehemaliges Weinpresshaus) mit Grillstelle!

Das Objekt wird mittels Luftwärmepumpe beheizt was sich natürlich in den niedrigen Betriebskosten sehr positiv bemerkbar macht! Eine angenehme Fußbodenheizung- & Kühlung vermittelt Ihnen im Sommer, sowie im Winter ein angenehmes Wohlbefinden.

Die Liegenschaft kann nach Absprache "teilmöbliert" übergeben werden und ladet somit zum sofortigen Einzug ein!

## ***Das Wohnhaus gliedert sich wie folgt:***

### ***Erdgeschoss ca. 120m<sup>2</sup>:***

- Vorraum mit Garderobe
- Dusche, WC
- offene Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Wohn-/Essbereich
- Gästezimmer / Büro
- Technikraum
- Garage mit Platz für 2 Fahrzeuge und vieles mehr
- Carport außen
- Lager

### ***Obergeschoss ca. 85m<sup>2</sup>:***

- Gang
- Zimmer I
- Zimmer II
- Zimmer III
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Begehbarer Schrankraum
- WC

**Technik:**

- Heizung Luftwärmepumpe
- Fenster dreifach verglast mit elektrischen Raffstores für die Abdunkelung und teilweisem Insektenschutz

**Betriebskosten:**

- Kanal- & Grundsteuer: ca. € 72,- / Monat
- Heizung-Strom: ca. € 290,- / Monat

**Lage:**

Ihr neues Zuhause, welches durch seine TOP Lage, die unzähligen Räumlichkeiten und die absolute Ruhelage punktet, liegt in der wunderschönen Gemeinde Unterrabnitz.

Die Gemeinde Unterrabnitz-Schwendgraben liegt im sonnigen Mittelburgenland, Bezirk Oberpullendorf, an den Ausläufern der Buckligen Welt, hat laut Volkszählung 2020 genau 640 Einwohner und erstreckt sich von 314 m Seehöhe im Talboden bis etwa 470 m Seehöhe.

Die Landesstraße L 230 (Rabnitztalstraße) durchschneidet die Gemeinde und stellt die Verbindung zur Bundesstraße B50 (Oberpullendorf – Oberwart) und der Landesstraße 55 (Lockenhaus – A2-Anschlußknoten Krumbach) her. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch eine Busverbindung mit Kirchschatz und Oberpullendorf gegeben. Die nächsten Bahnanschlüsse sind Oberpullendorf und Deutschkreutz.

Unterrabnitz ist in der glücklichen Lage, einen öffentlichen Kindergarten sowie die Volksschule im Ort zu haben.

Im Kindergarten werden verlängerte Öffnungszeiten sowie eine Mittagsbetreuung angeboten.

Die Volksschule Unterrabnitz wird zweiklassig geführt.

Mit einem Kaufhaus samt Bäckerei, zwei Gasthäusern sowie der "Kloawieselstubb", einer

Bankfiliale der Raika, Baufirmen und Transportunternehmer ist die Gemeinde infrastrukturell recht gut versorgt!

Im Großen und Ganzen glänzt diese einmalige Immobilie, durch die hochwertige Ausstattung, die Detailverliebtheit beim Bau, den bezugsfertigen & gepflegten Zustand, die Größe, die Außenanlage und die außergewöhnliche Ruhelage als Rückzugsbereich, welcher den stressigen Alltag auf Anhieb vergessen lässt.

*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](tel:+4306603817517)

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)