

**ALT trifft NEU - Geschmackvoll renovierter Streckhof mit 3
zentral begehbaren Zimmern!!!**



Gewölbezimmer

Objektnummer: 8164/1648

Eine Immobilie von Kутtenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7063 Oggau am Neusiedler See
Baujahr:	1850
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	340,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	130,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 235,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,17
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	30,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Langer

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6



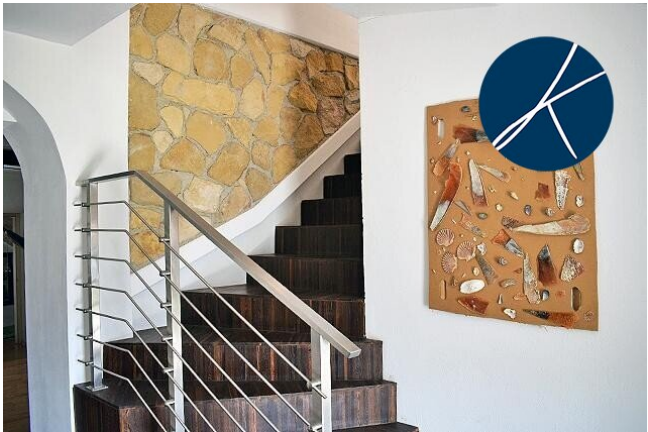
RASCHER Immobilienverkauf
BESTPREIS gewinn
Fragen Sie den Profi!

GRATIS
Immobilienberatung
und
Marktwertschätzung!

Frau Langer - 0676 75 49 751

KUTTENBERGER
 Immobilien







Objektbeschreibung

- - - - 180 m² WOHNFLÄCHE - - - - BLICK AUF DEN NEUSIEDLERSEE - - - -

Kleiner ebener Garten!

Hier wurde mit viel Feingefühl einerseits das ALTE erhalten und andererseits das MODERNE mit eingebunden.

Der Stockaufbau und die Sanierungen haben zwischen 2005 und heute stattgefunden.

Im Erdgeschoß gibt es 3 Zimmer, eine 2009 neu errichtete Küche, Dusche mit WC, Abstellraum,

Vorraum mit Stiegenaufgang ins Obergeschoß, ein großes Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken, und den Ausgang auf die sonnige Terrasse.

Das Obergeschoß besteht aus einem größeren und 2 kleineren Räumen.

Der 130 m² große Keller – natürlich mit Gewölbe – ist noch herzurichten, wobei alte,

abgekloppte Ziegel mit verschiedenen Gravuren für die Bodenverlegung bereits darin gelagert sind.

Hier ist auch die Gastherme und der Warmwasserspeicher untergebracht.

Um Energiekosten einzusparen wurde auf dem Dach eine ca. 40 m² große Photovoltaikanlage gebaut.

Der kleine ebene Garten ist sowohl von der Terrasse als auch vom Haus erreichbar.

Der bekannte Weinort Oggau mit pannonischem Klima bietet die schönste Radstrecke zum Neusiedler See,

einen Hafen, ein Freibad, Fitnessparcour, Natur-, Kultur- und Weinwanderwege, vielfältige Gastronomie,

einen großen Nah & Frisch, Kindergarten mit -krippe und eine als Tagesheimschule geführte Volksschule.

Die Storchentadt Rust oder den Familypark in St. Margarethen erreichen Sie mit dem Auto in einer Viertel Stunde.

In 10 Minuten sind Sie in Eisenstadt, wo Sie alle Einkaufsmöglichkeiten vorfinden.

Sie wünschen sich ein großes Eigenheim mit Stil? Dann sind sie hier genau richtig!

Betriebskosten: € 30,--

Kaufpreis VB: € 490.000,--

Sie haben an dieser Liegenschaft Interesse?

Gerne lasse ich Ihnen ein detailliertes Angebot mit Plänen zukommen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

Für weitere Informationen sowie eine unverbindliche Besichtigung steht Ihnen
Sabine Langer unter 0676 75 49 751 oder per Email s.langer@kutzenberger-immo.at
sehr gerne auch am Wochenende zur Verfügung.

Wir sind für unsere Vormerkkunden immer auf der Suche nach neuen Objekten.

Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg
zum Vermittlungserfolg.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Noch nicht fündig geworden? Jetzt Vormerkkunde werden & Suchagent aktivieren:

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Kutzenberger Immobilien - Als einer der Top Immobilienmakler des Landes bereits zwei Jahre
in Folge von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung
**ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO
EXPERTEN 2024!**

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kutzenberger-immo.at
einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kutzenberger-immo.at)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap