

**Wie im Urlaub - nur besser!**



**Objektnummer: 7939/2300160195**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7212 Forchtenstein
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Wohnfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	274,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

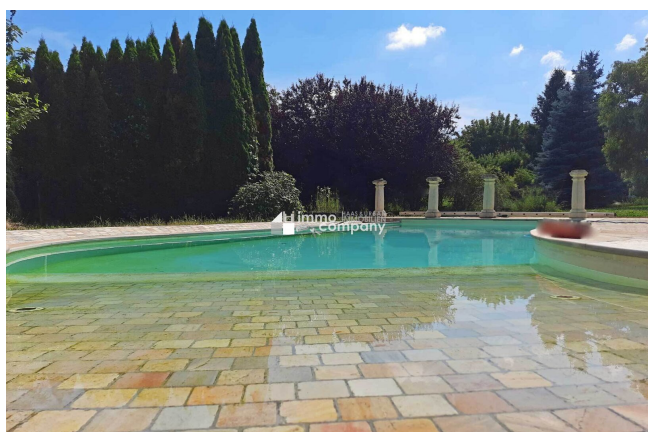
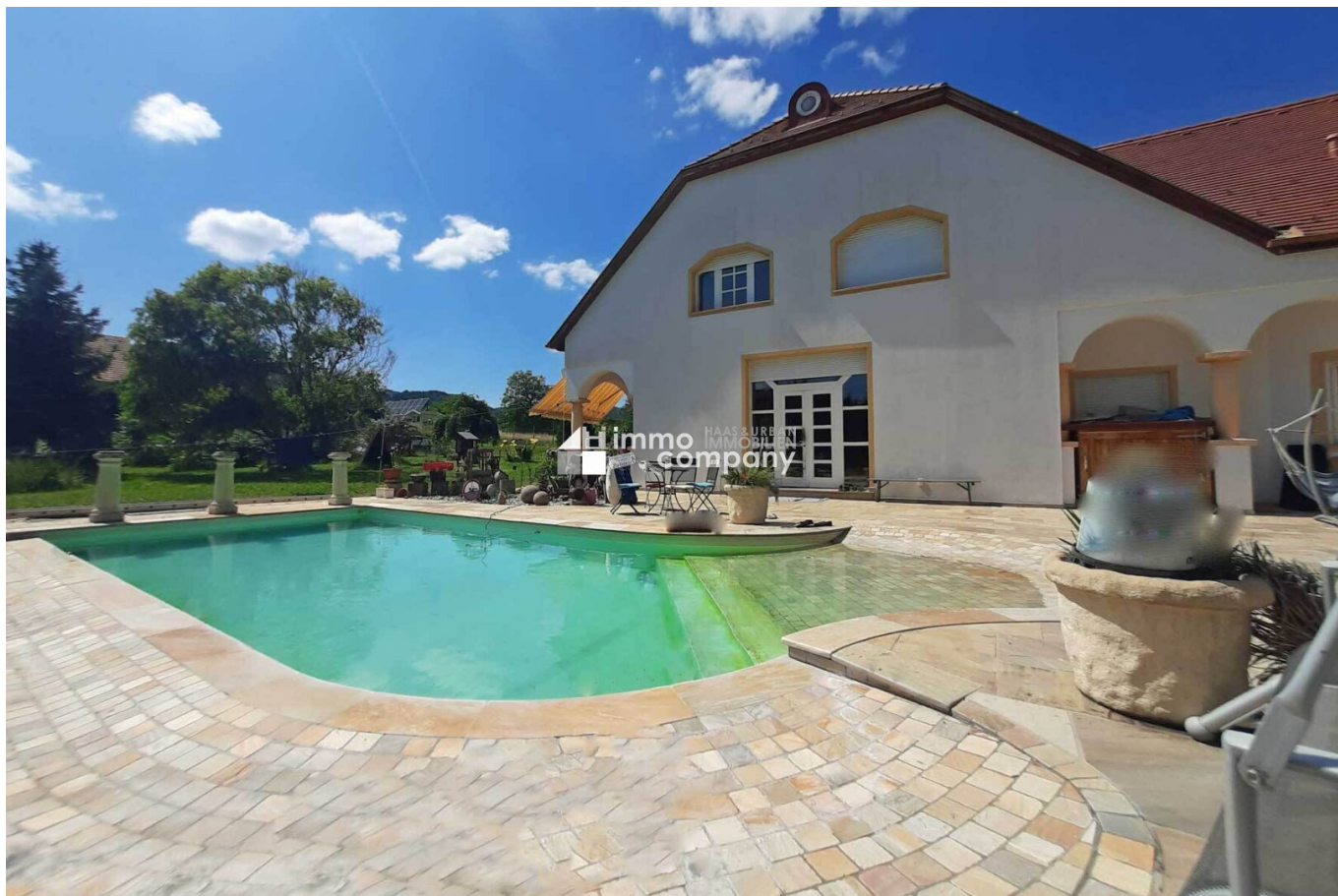
## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410790



Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht  
**Ihre Immobilie zu verkaufen**  
 oder zu vermieten?  
 Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein  
 unverbindliches, kostenfreies  
**Beratungsgespräch.**

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und Ihr Spitzen-Team im Burgenland:

**Jutta Hertel**  
 Gebietsleiterin  
 +43 664 8410 790  
 jutta.hertel@immo-company.at

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






**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.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieser großartigen Liegenschaft beauftragt.** Bieten Sie hier Ihrer Familie den Platz und die Freiheit, von der Sie schon immer geträumt haben!

Die Liegenschaft verfügt über 2 voneinander getrennten Wohneinheiten, die sich aber auch gut/leicht miteinander verbinden lassen.

Im **EG** erwarten Sie auf ~ **270m<sup>2</sup>** folgende Räumlichkeiten:

- großzügige Diele, Garderobe, WC, Kellerabgang, Zimmer 1, Zimmer 2 mit eigenem Vorraum  
- Bad und Schrankraum. Die Küche mit ~28m<sup>2</sup> mit herrlichem Blick ins weitläufige Grün, ist vom Gang aber auch über das Esszimmer zu erreichen. Das zentrale Wohnzimmer mit ~84m<sup>2</sup>, Kamin und 3 Zugängen auf die Terrasse (etwa 140m<sup>2</sup>, dazu der elegante Pool) und in den Garten verleiht einem das Gefühl von luftiger Freiheit und angenehmen Wohlfühlgefühl. Von hier aus sind 2 weitere Zimmer sowie das Esszimmer zu begehen.

Das **OG** mit ~ **180m<sup>2</sup>** teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, 2 Zimmer, Speis, Abstellraum, Küche, Bad mit WC ein weiteres Bad mit WC (sep) sowie das Wohnzimmer mit ~68m<sup>2</sup>.

Das Haus ist **zur Gänze unterkellert** und hält auch hier noch einige Überraschungen für Sie bereit. Der **Keller bzw. das UG** bietet auf ~**270m<sup>2</sup>** folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum, Heizraum, Weinkeller, Waschküche, Raum (derzeit als Werkstattraum genutzt), Abstellraum, div. weitere "Abstell"-Räume, Stüberl mit Küche, Bad mit sep. WC und Zugang auf die Terrasse und noch so vieles mehr... Sie sollten es sich einfach einmal ansehen!

Das **Grundstück** wird neu vermessen, - verfügt nach der Vermessung dann insgesamt über etwa **3.000m<sup>2</sup>**.

**Zudem** gibt es ein **Nebengebäude** von ~ **60m<sup>2</sup>** mit WC.

Ihr **Auto** parken Sie in der **Garage**. Weitere P-Plätze befinden sich in der Einfahrt.

Das "i" Tüpfelchen des Ganzen: der **sensationelle unverbaubare Panorama-Fernblick**

-----

Eine Besichtigung ist **kostenfrei und unverbindlich** - und gibt Ihnen einen **unverfälschten Eindruck dieser Liegenschaft** Ich freue mich auf Ihren Anruf, oder **senden Sie mir Ihren Wunschtermin zur Besichtigung.**

Weitere Fotos erhalten Sie gern mit Ihrer Anfrage per Email.

-----

### **Wer Forchtenstein noch nicht kennt**

Forchtenstein - das Herzstück der [Region Rosalia](#), ist eine Streusiedlung am Osthang des Rosaliengebirges. Die Gemeinde Forchtenstein wurde im Jahr 2023 unter die 10 schönsten Orte Österreichs gewählt. Durch das begünstigte Klima der Randlage zwischen Alpenostrand und Tiefebene, gedeiht eine Vielzahl von Obstsorten. Wer Erholung und Entspannung sucht, findet in der Gemeinde Forchtenstein hierfür viele Möglichkeiten und [Sehenswürdigkeiten](#).

-----

### **Entfernungen mit dem PKW**

- Mattersburg ca. 8 min.
- Bad Sauerbrunn ca. 10 min.
- Eisenstadt ca. 20 min.
- Oberpullendorf ca. 25 min.
- WR Neustadt ca. 25 min.
- Wien ca. 70 min.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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**

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap