

**Charmantes Einfamilienhaus mit weiteren 720m²
Baulandpotential für Neubau**



Objektnummer: 5675/456

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7321 Raiding
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	137,00 m ²
Nutzfläche:	172,00 m ²
Lagerfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.185,00 m ²
Keller:	35,00 m ²
Kaufpreis:	199.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien



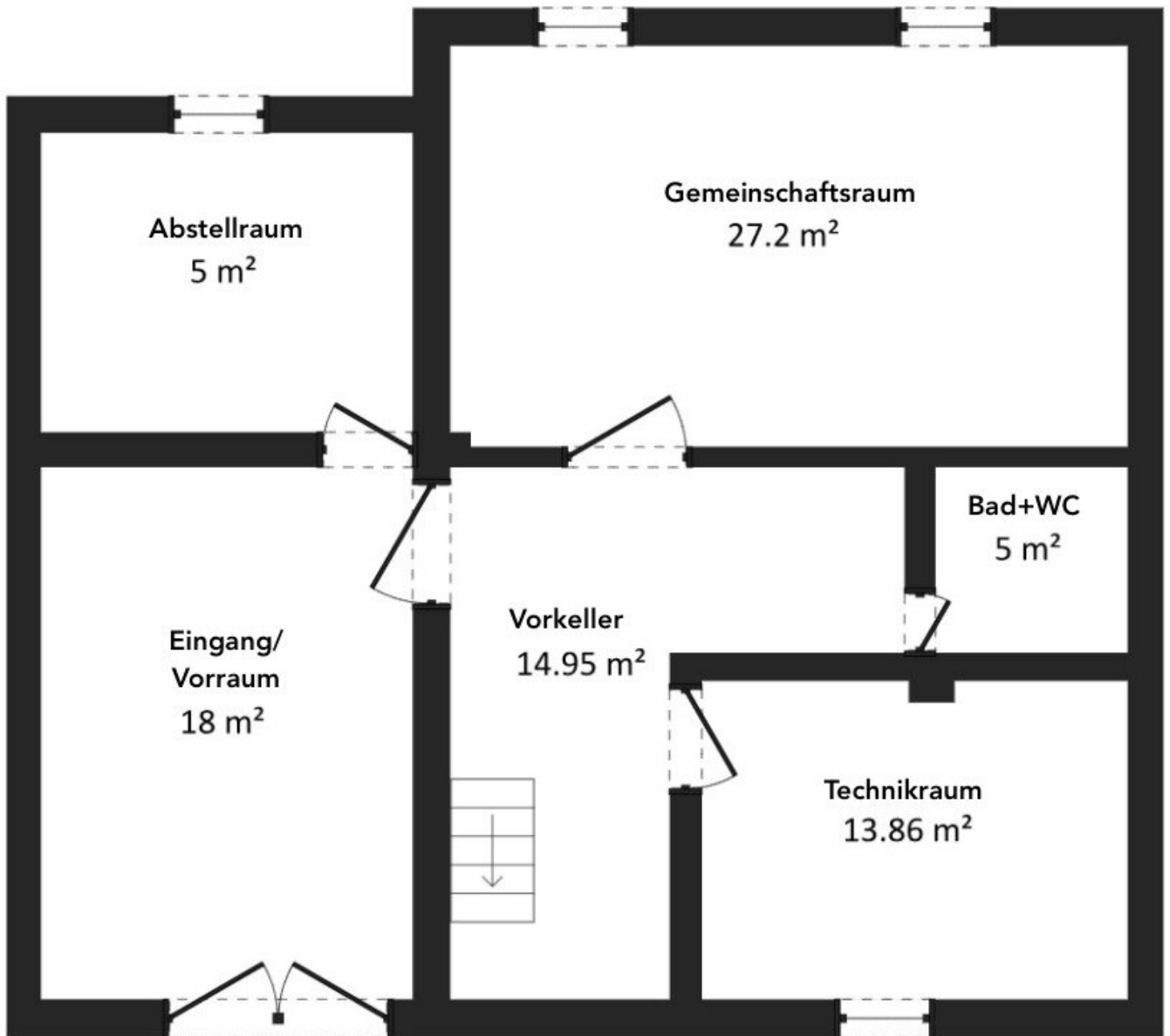


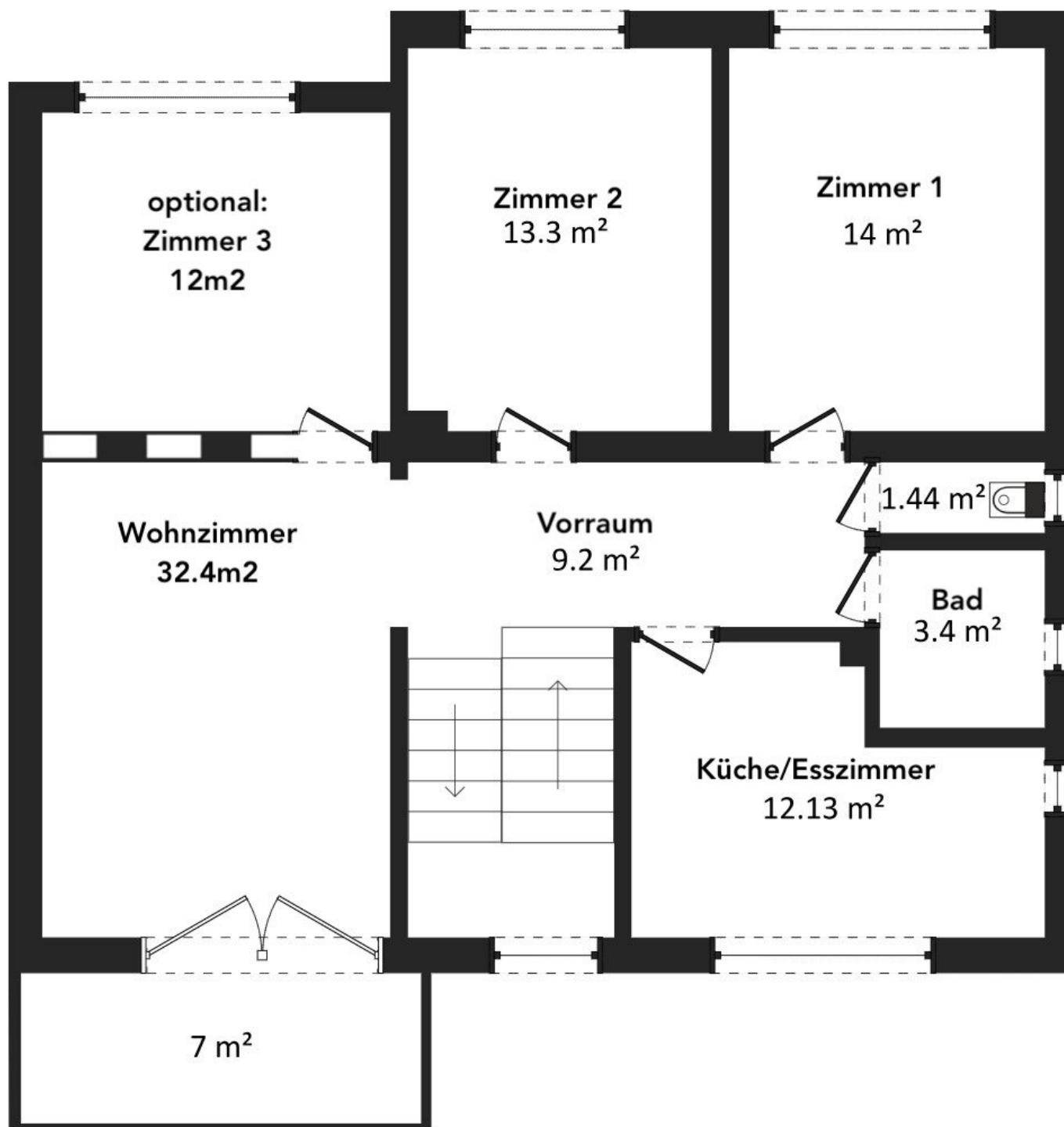












Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit weiteren 720m² Baulandpotential für Neubau

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Raiding bietet auf einem Grundstück von **1.520 m²** nicht nur viel Platz für Sie und Ihre Familie, sondern auch Potenzial für die Zukunft und Zweifamilien. Das Objekt besteht aus einem bestehenden Haus mit **800 m²** Grundstücksfläche sowie einer zusätzlichen Baufläche von **720 m²** im hinteren Teil – ideal für einen Neubau oder Erweiterungspläne. Verpassen Sie auf keinen Fall den 360 Grad-Room-Tour Link etwas unterhalb welcher ein mögliches Sanierungsbeispiel beinhaltet.

Eckdaten des Hauses:

- **Wohnfläche:** 137 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.520 m²
- **Nutzfläche:** 172 m²
- **Kellerfläche:** 35 m²
- **Terrasse:** 45 m²
- **Balkon:** 7 m²
- **Zimmer:** 4
- **Garage:** 20 m²
- **Lagerfläche (Nebengebäude):** 40 m²
- **Bodenbeläge:** Laminat in Wohn- und Schlafbereichen, Fliesen in Sanitär- und Allgemeinbereichen

- **Baujahr:** 1970
- **Heizung:** Öl
- **Dach:** Eternit Wellblech
- **Fenster:** Alu, 2-fach-verglast, inkl. Außenjalousien
- **Fassade:** 2016 thermisch saniert

Das charmante Wohnhaus bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung, sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss, und überzeugt mit einer **sonnigen Terrasse** sowie einem **gemütlichen Balkon** für entspannte Stunden im Freien.

Aufteilung Erdgeschoss:

- **Vorraum:** 18 m²
- **Abstellraum:** 5 m²
- **Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile:** 27,2 m² – ein großzügiger, offener Raum für gemeinsames Kochen, Wohnen und Geselligkeit
- **Vorkeller:** 14,95 m² – ideal als Stauraum oder für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten
- **Badezimmer mit WC:** 5 m²
- **Technik- und Heizraum:** 13,86 m²
- **Terrasse:** 45 m² – bietet reichlich Platz für gemütliche Grillabende oder entspannte

Stunden im Freien

Aufteilung Obergeschoss:

- **Vorraum:** 9,2 m²
- **Küche mit Esszimmer:** 13,13 m²
- **WC:** 1,44 m²
- **Badezimmer:** 3,4 m² - 2020 barrierefrei saniert
- **Zimmer 1:** 14 m² – hell und einladend
- **Zimmer 2:** 13,3 m²
- **Wohn-/Esszimmer:** 32,4 m² – hier könnte durch eine Umgestaltung auch ein drittes Zimmer entstehen
- **Balkon:** 7 m² – mit schönem Ausblick auf die angrenzende Weinebene

Zusätzliche Nebengebäude:

- **Garage:** 20 m²
- **Lagerfläche im Garten:** 40 m² – bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Werkstatt, Stauraum oder Hobbyraum

Erleben Sie hier eine 360-Grad-Room-Tour mit

Sanierungsbeispiel: [Zur virtuellen Tour](#)

Neubaupotenzial am hinteren Grundstück:

Das **Grundstück** im hinteren Bereich bietet mit **720 m²** Fläche (Widmung BW – Bauland Wohnen) Potenzial für einen Neubau. Es ist über einen öffentlichen Gehweg als auch via einer potentiellen neuen 190 m² Zufahrt entlang des bestehendem Grundstück, beispielsweise durch Abbruch oder Versetzung der aktuellen Garage, erreichbar (siehe Foto mit Markierungen).

Ob als **Zweifamilienhaus** oder zur Realisierung Ihrer späteren Neubaupläne – diese Liegenschaft lässt wenig Wünsche offen und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Lage:

Raiding – Die Geburtsstadt von Franz Liszt und ein Ort voller Charme

Raiding, eine idyllische Gemeinde im Burgenland, ist bekannt als Geburtsort des weltberühmten Komponisten **Franz Liszt**. Mit seiner ruhigen und ländlichen Atmosphäre bietet der Ort sowohl Naturverbundenheit als auch kulturelle Highlights, die ihn zu einem besonderen Platz machen. Hier vereinen sich Geschichte, Musik und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Musikalische Kultur und Geschichte:

Das **Franz-Liszt-Geburtshaus** ist eine der Hauptattraktionen von Raiding. Es wurde zu einem Museum umgestaltet, das jährlich viele Musikliebhaber aus aller Welt anzieht. Ein weiteres Highlight ist das **Liszt Festival**, das regelmäßig stattfindet und hochkarätige klassische Konzerte in der modernen Franz Liszt Konzertsaal-Arena bietet. Für Kulturliebhaber ist Raiding ein wahres Juwel, das die reiche Musikkultur der Region auf eindrucksvolle Weise präsentiert.

Natur und Freizeitmöglichkeiten:

Raiding liegt malerisch eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Burgenlandes, die sich perfekt für **Wanderungen** und **Radtouren** eignet. Die Umgebung ist geprägt von Weingärten und Wiesen, was vor allem Naturfreunde anspricht, die gerne draußen aktiv sind. Zudem befinden sich in der Nähe verschiedene Thermen, darunter die **Therme Lutzmannsburg**, die als eine der familienfreundlichsten Thermen Österreichs gilt.

Zentrale Lage und gute Anbindung:

Trotz der ruhigen Lage ist Raiding verkehrstechnisch gut angebunden. Die Städte **Oberpullendorf** und **Eisenstadt** sind schnell erreichbar, und auch **Wien** ist nur etwa

eine Autostunde entfernt. Dies macht Raiding zu einem idealen Ort für Menschen, die das Landleben schätzen, aber dennoch die Nähe zu städtischer Infrastruktur nicht missen wollen.

Weinbau und Kulinarik:

Das Burgenland ist bekannt für seine hervorragenden Weine, und auch in Raiding wird diese Tradition gepflegt. Rund um den Ort laden zahlreiche **Weinbauern** und **Heurige** dazu ein, regionale Weine zu verkosten und die burgenländische Gastfreundschaft zu genießen. Besonders der Blaufränkisch ist eine Rebsorte, die in der Region von hoher Qualität ist und geschätzt wird.

Lebensqualität in Raiding:

Mit seinen knapp über 800 Einwohnern bietet Raiding eine enge Gemeinschaft, die sich durch Freundlichkeit und Offenheit auszeichnet. Der Ort vereint das Beste aus beiden Welten – die Ruhe und Natur des Landlebens sowie ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Für Familien, Pendler und Ruhesuchende bietet Raiding optimale Voraussetzungen für ein erfülltes Leben inmitten einer geschichtsträchtigen und naturnahen Umgebung.

Raiding ist ein Ort, der mit seiner einzigartigen Mischung aus Kultur, Natur und Lebensqualität überzeugt – ein idealer Wohnort für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer harmonischen Umgebung suchen.

Für weitere Informationen oder um Besichtigungstermine zu vereinbaren, steht Ihnen Frau Julia Pauer, BSc gerne zur Verfügung. Erreichbar unter der Mobilnummer [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478) oder per E-Mail an pauer@viemmo.com.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m

Post <2.500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap