

## **Gemütliches Landhaus in Badersdorf – Ihr Rückzugsort im Burgenland!**



**Objektnummer: 6361/235**

**Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Landhaus       |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7512 Badersdorf       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1914                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 85,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Garten:</b>           | 488,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 249.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 41,66 €               |
| <b>Heizkosten:</b>       | 291,66 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

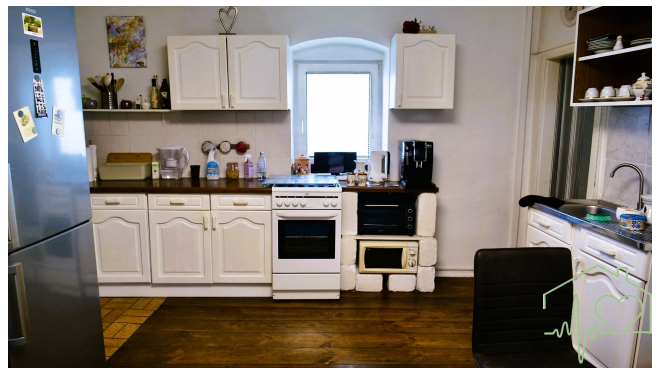


**Dipl. BW Anke Schuch**

SAW Consulting e.U.  
Kirchenstraße 14  
7431 Bad Tatzmannsdorf











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Badersdorf**, im malerischen **Burgenland**! Dieses charmante Landhaus ist der perfekte Rückzugsort für alle, die die Ruhe der Natur schätzen und gleichzeitig Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung suchen.

Entdecken Sie diesen **einzigartigen Dreiseithof**, der Ihnen nicht nur einen **uneinsehbaren Innenhof**, sondern auch einen **atemberaubenden Weitblick** bietet.

Ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende ist dieses Anwesen perfekt gelegen.

Dieser gepflegte **Dreiseithof** aus dem Jahr **1914** vereint *historischen Charme* mit **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**.

Die ca. **85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** bieten aktuell:

- zwei **Schlafzimmer**
- ein **Wohnzimmer**
- eine **Küche**
- ein **Badezimmer**
- ein **separates WC**
- sowie einen **Vorraum** und **Abstellraum**

Der **Dachstuhl** sowie ein **angrenzender Raum** können bei Bedarf als **zusätzliche Wohnfläche** ausgebaut werden.

Mit Blick ins Grüne bildet der **große, uneinsehbare Innenhof** mit **Wasserbrunnen** das Herzstück der Anlage. Der daran anschließende **Garten mit rund 488 m<sup>2</sup> Fläche** eignet sich ideal für *Selbstversorgung, Tierhaltung oder entspannte Stunden im Freien*.

Zur Liegenschaft gehören außerdem:

- eine **Werkstatt**
- zwei **Wirtschaftsräume**
- ein **Stadl**, der zur **Garage** umgebaut wurde

- ein klassischer **Erdkeller**, welcher als **Weinkeller** genutzt wird
- sowie zwei **überdachte Lauben**

Das **Dach** wurde laufend gewartet und befindet sich in gutem Zustand. Beheizt wird das Objekt durch **zwei moderne Pellets-Öfen** sowie **Infrarotpaneele**. Der **Rauchfang** wurde professionell saniert – sämtliche technischen Unterlagen und behördlichen Abnahmen liegen vor.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Der nahegelegene Bus bringt Sie unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden, sodass Sie sowohl die ruhige ländliche Idylle als auch die urbanen Annehmlichkeiten jederzeit genießen können.

Ein Haus für Menschen, die das **Ursprüngliche lieben** – perfekt geeignet als **Zweitwohnsitz**, **Ruhesitz** oder **Familienrefugium mit Platz zur Entfaltung**.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin!** Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

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 <3.500m

Apotheke <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <8.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m  
Geldautomat <7.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap