

## **Einfamilienhaus mit viel Platz und Qualität in Pinkafed**



**Objektnummer: 5324/2624**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7423 Pinkafeld
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	518,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	95,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	79,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

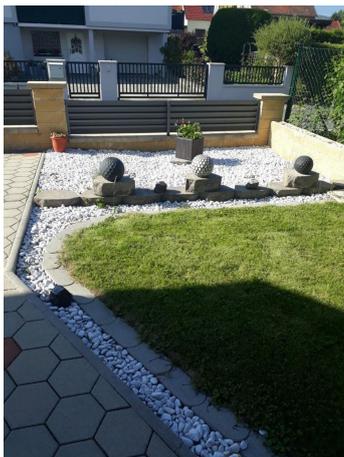


**Manuela Hohenschläger**

Haberkorn Immobilien







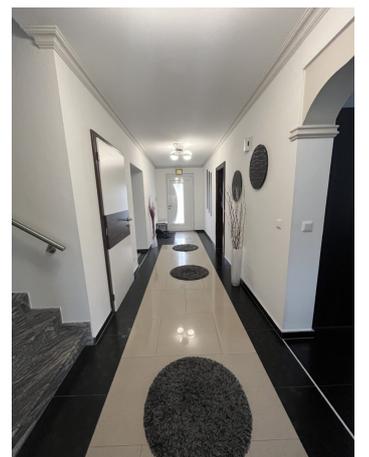


Haberhorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

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

f i in

HABERHORN  
IMMOBILIEN

A living room with a grey sofa, a coffee table, a fireplace, and large windows. The floor is light wood. The image is part of a promotional banner for Haberhorn Immobilien.





# HABERKORN IMMOBILIEN

## Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

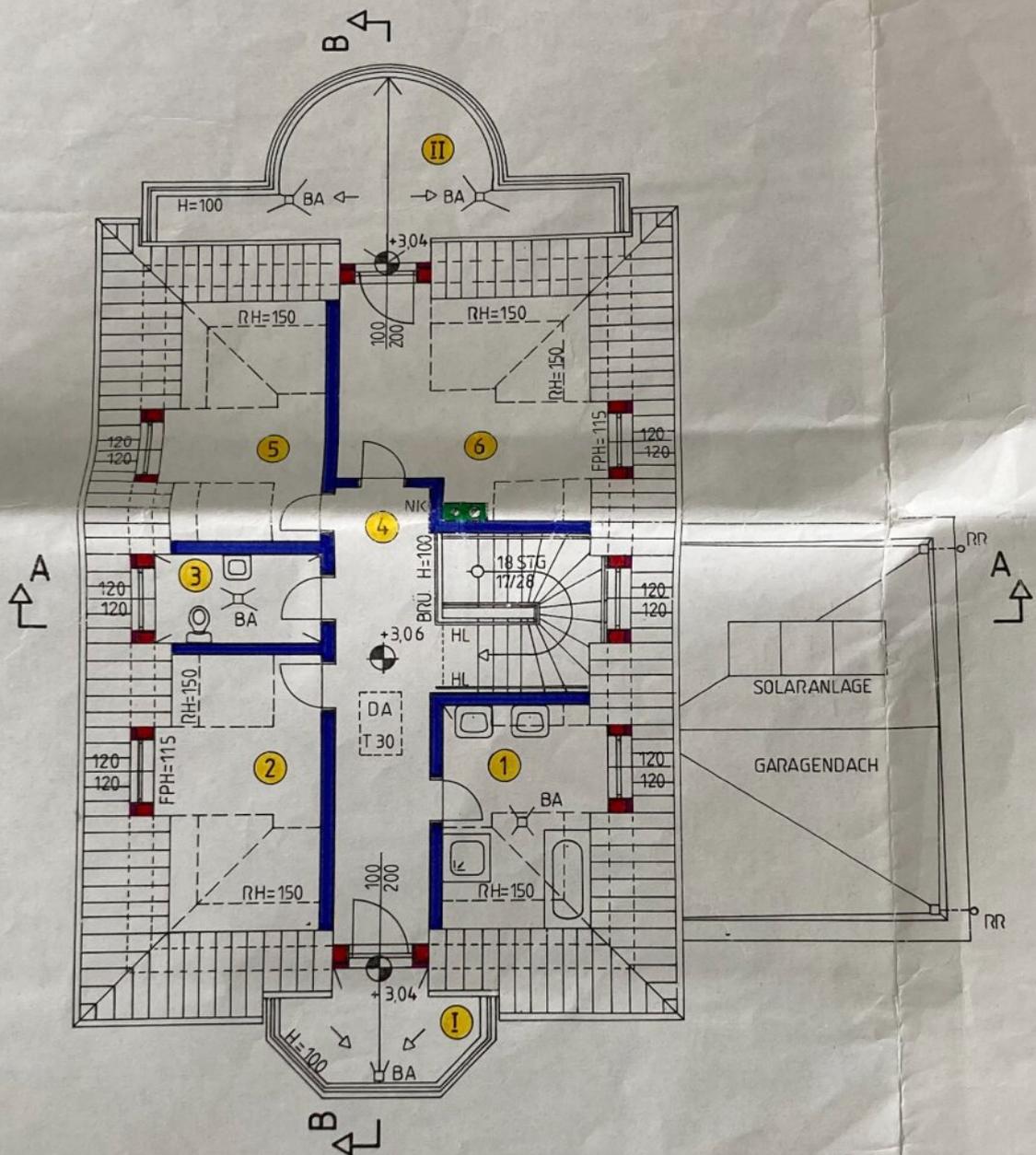
Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**

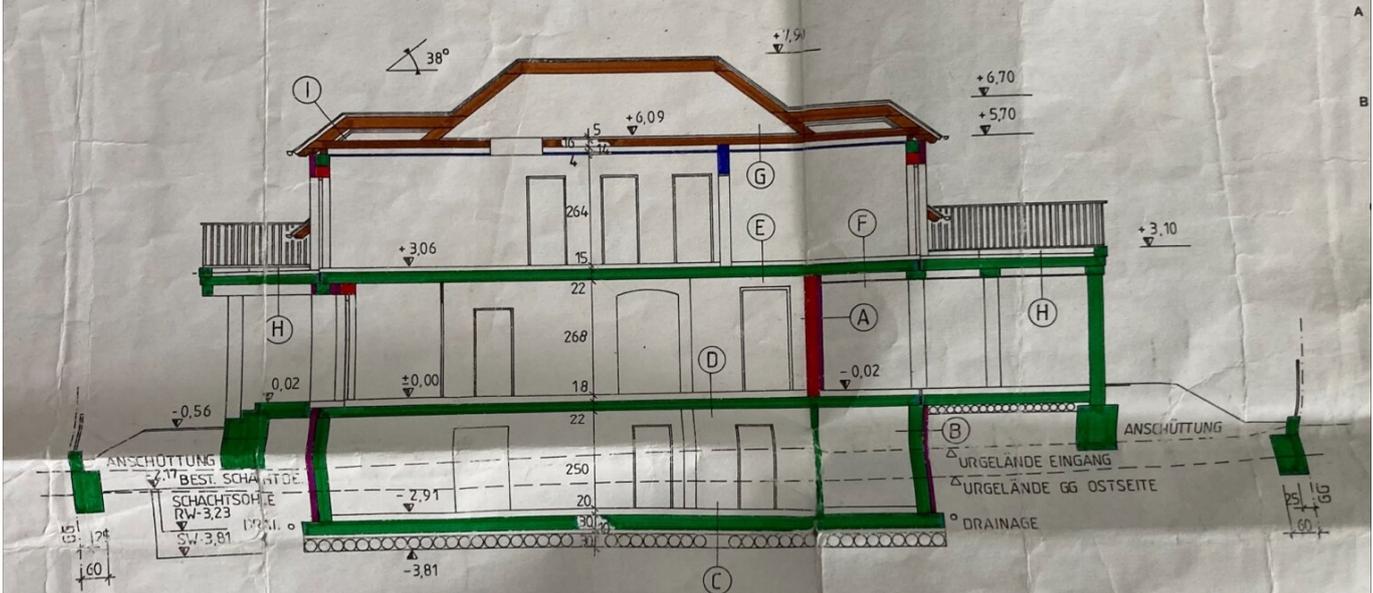








# SCHNITT B-B



BAUFLUCHTLINIE  
500

ALLE FUNDAMENTE IN FROSTFREIE TIEFE SETZEN  
ALLE FUNDAMENTE LAUT STATISCHER ERFORDERNIS

## Objektbeschreibung

### Hohe Qualität + zweiter Hauseingang + Garage + herrliche Terrasse

#### Zum Haus

Das Erdgeschoss:

Über die **einladenden Treppen** durch die **herrschaftlichen Säulen** hindurch gelangen Sie in den weitläufigen **Eingangsbereich** dieses mit **hoher Qualität** geplanten und gestalteten **Einfamilienhauses**. Das **Vorzimmer** und der **herrliche Flur** geben bereits so **viel Raum und Atmosphäre**, wie Sie es sich wünschen.

Rechter Hand vom Eingang befindet sich das besonders **elegant ausgestattete Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette**, nebenan bringen Sie Ihre **Garderobe** in einer Nische mit einem großen Schrank gut unter. Links vom Eingang steht ein **Gästezimmer** zur Verfügung. Der offene Bereich mit dem **Wohnzimmer**, dem **Essbereich** und der **Wohnküche** laden zum Verweilen ein. Hier finden Sie **ausreichend Platz für die Familie und für Gäste**. Vom Wohnzimmer aus sehen Sie auf die wunderbar geplante **Terrasse**. Große mehrfach verglaste **Fenster** und die Terrassentüre geben den entsprechenden **Ausblick in den Garten und die gemütliche erhöhte Terrasse**.

Die **Küche** ist mit sämtlichen **Geräten** und aktueller Technik ausgestattet, Farben und Formen wurden sehr gut ausgewählt, dadurch wirkt sie zeitlos. Sogar ein **Dampfgarer** steht für die Zubereitung von Speisen bereit. Besonders gut gepflegt und kaum benutzt ist die Küche **neuwertig**.

Das Obergeschoss:

Der **elegante Treppenaufgang** in das obere Geschoss erhält zusätzlich durch den Luster den besonderen **Glanz und die Exklusivität**. Drei geräumige **Schlafzimmer** sind hier planerisch gut angeordnet. Das **Badezimmer** in diesem Stockwerk hat ebenfalls eine sehr gute Größe und kann noch nach Ihren Wünschen fertig eingerichtet werden. Eine sehr praktische und auch großzügig bemessene **begehbare Garderobe** liegt hier zentral etwa mittig im Geschoss.

Das Untergeschoss:

Das Wohnhaus ist voll **unterkellert**. Vom Garten aus können Sie diese Einheit **extra betreten**. Ein **Vorraum** mit Garderobe, ein **Wäscheraum**, eine schöne **Einbauküche** mit zwei Küchenzeilen und auch hier mit **allen Geräten**, ein extra **Kühlschrank** und Tiefkühlfächer, ein **Abstellraum** für Ihre Vorräte, ein großes **Badezimmer mit Toilette, Waschbecken und Dusche** machen diese Räumlichkeiten **perfekt**. Sogar ein **Lese- oder Hobbyzimmer**,

welches Sie aber auch für **Home-Office** oder etwa für Ihr neues **Business** als Praxisraum oder für kosmetische Behandlungen benutzen könnten ist hier ebenfalls untergebracht.

Geheizt wird über die angenehme **Fußbodenwärme** mit einer **Pelletsheizung** und einer **Solaranlage**. Die mehrfach verglasten Fenster mit den **Außen-Rollläden** sind im Wohnzimmer elektrisch zu bedienen. **Hochwertigste Materialien** wurden im gesamten Haus verwendet. **Granitsteine**, qualitativ wertige **Fliesen** und hochwertige **Parkettböden** sind für die Fußböden verlegt. Der großartig angelegte und so wie das Haus besonders **gepflegte Garten** und die Terrasse laden zum gemütlichen Beieinander Sitzen ein.

In der großen **Garage**, dem **Carport** und den **Stellplätzen** vor dem wunderbaren Haus finden Ihre Fahrzeuge oder Fahrräder ausreichend Platz. Diverse Einrichtungsgegenstände können nach Vereinbarung käuflich erworben werden.

Insgesamt die ideale Liegenschaft für eine **große Familie**, für Ihre **Hobbies** oder Ihr **Einzelunternehmen**, wo Sie **\*Arbeit und Wohnen\* vereinen** können.

## Zur Lage

### PINKAFELD

Pinkafeld ist eine **Stadtgemeinde** mit etwa 5.950 EinwohnerInnen im Burgenland im **Bezirk Oberwart**. Der **Fluss Pinka** entspringt aus der Raab und stellt den **Namensgeber** der Gemeinde dar. Mit der Gründung der HTBLuVA Pinkafeld auf dem Gelände des ehemaligen herrschaftlichen Meierhofs machte Pinkafeld in den 1960iger Jahren einen wichtigen Schritt in Richtung **Schul- und Fachhochschul-Stadt**. Das Gemeindegebiet umfasst folgende zwei Ortschaften: Hochart und Pinkafeld.

Pinkafeld liegt im Nordwesten des südlichen Burgenlands an der steirischen Grenze nur wenige Kilometer vom Dreiländereck Niederösterreich-Steiermark-Burgenland entfernt im **Pinkatal** an den Ausläufern des Wechselgebiets das hier gegen Süden nahtlos **in das südburgenländische Hügelland übergeht**.

Seit 2002 ist Pinkafeld eine der 25 **Klimaschutzgemeinden** des Burgenlands. Der 37,3 Kilometer lange **Radweg B 54** (Pinkaradweg) geht auf seiner Route durch die Ortschaften Wiesfleck, Willersdorf, Oberschützen, Bad Tatzmannsdorf, Oberwart und Riedlingsdorf durch Pinkafeld. Der **Flugplatz** Pinkafeld, einer der beiden Flugplätze des Burgenlandes, befindet sich im Nordosten der Stadt.

Zahlreiche **Museen** wie etwa das bekannte **Stadtmuseum**, das sich im **ältesten Gebäude** Pinkafelds, dem um 1600 errichteten so genannten Rindsmaullschen Gutshaus und ehemaligen Landgericht und Rathaus befindet, sowie einige **denkmalgeschützte Objekte**

**und Bauwerke** wie die Mariensäule oder das Schloss Batthyány zieren die Stadt.

Die Stadt ist bekannt für seine etlichen **Schulen und Fachhochschulen**. Es gibt in Pinkafeld eine **Volksschule**, eine Montessorischule, eine Sonderschule, eine Musikhauptschule und **Polytechnische Schule**. Darüber hinaus gibt es noch eine Reihe weiterer **Ausbildungsmöglichkeiten** etwa in der **Landesberufsschule**, in der Privaten **Fachschule für soziale Betreuung**, in der **Bundesfachschule für wirtschaftliche Berufe**, oder in der **Höheren Technischen Bundeslehranstalt**, der **Baufachschule** und dem **Kolleg Wirtschaftsingenieurwesen - Informationstechnologie** oder etwa in der **Fachhochschule** mit den **Bachelorstudiengängen** beispielsweise für Energie- und Umweltmanagement.

In den Sommermonaten finden zudem jährlich **Weltsprachenseminare** und die so genannten '**Ferienkurse**' statt, die den Faktor Schule in Pinkafeld zusätzlich verankern.

In Pinkafeld finden Sie ebenso viele **Vereine** vor: zu den wichtigsten gehören die Stadtfeuerwehr, und die Ortsgruppe Pinkafeld des Roten Kreuzes, das Literaturcafé und eine Reihe von **Sportvereinen**. **Freizeit und Sport** werden hier ebenso groß geschrieben: die **Martinitage** mit dem Autodrom und dem Jahrmarkt, das **Pinkafelder Stadtfest** oder der Pinkafelder **Faschingsumzug** laden jedes Jahr herzlich ein mitzufeiern. Der **Fußballclub SC Pinkafeld** wurde 1912 gegründet und ist einer der ältesten Fußballvereine des Burgenlandes. Der Union **Tischtennisverein** Pinkafeld ist vor allem für den **Damentischtennisport** bekannt. Der SC Pinkafeld und der **UTC Pinkafeld** mit seinen **Tennisplätzen** ist fußläufig von der Liegenschaft aus in kürzester Zeit zu erreichen.

Das **Allwetterbad** bietet draußen und drinnen den richtigen **Badespaß** für Groß und Klein in Pinkafeld.

Das Verkehrsunternehmen Dr. Richard betreibt mit seiner **Bus-Tochterfirma Südburg** einen '**Stadtverkehr Pinkafeld**', der zu den Morgen- und Mittagsstunden die Pinkafelder Schulen mit den verschiedenen Stadtteilen verbindet. Südburg verbindet über ihre Bus-Linien Pinkafeld außerdem etwa auch mit **Wien** und **Graz**. Pinkafeld liegt mit einer direkten Ausfahrt (Exit 100) an der **Südautobahn A2** sowie an der **Landesstraße B 63** (Steinamangerer Straße). Zur **Bundeshauptstadt Wien** gelangen Sie etwa nach 1 Stunde Autofahrt.

Sämtliche **Nahversorger**, auch Supermärkte, Einkaufsgroßmärkte, **Ärzte** und **Apotheken**, Tankstellen, Banken, Post, **Gaststätten**, **Restaurants**, Cafés und Bäckereien sind in der nahen Umgebung zu erreichen.

## **Sonstiges**

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <8.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap