Charakterhaus mit Designanspruch auf großzügigem Grundstück



Objektnummer: 8425/128

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8384 Minihof-Liebau
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 76,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





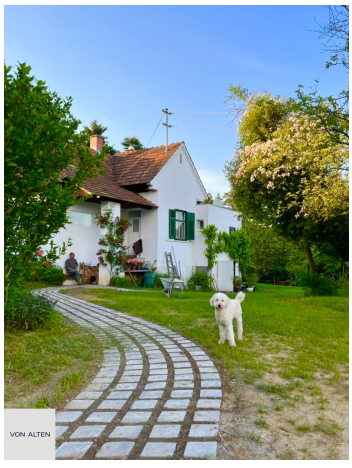



VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

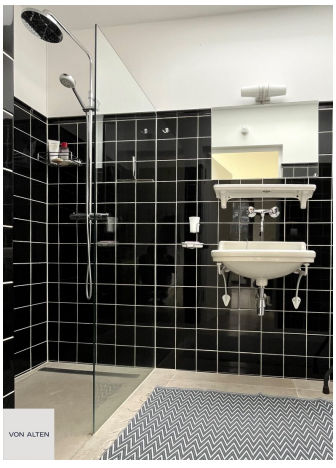

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

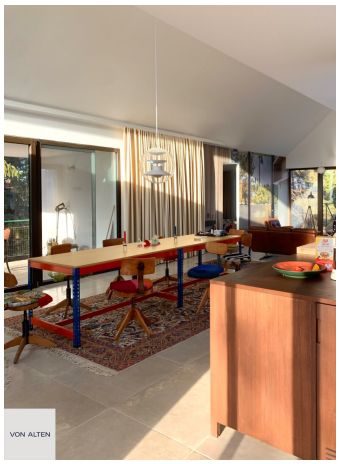

VON ALTEN

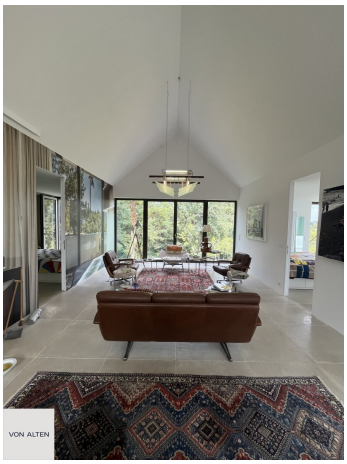

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN



Erdgeschoss M 1:100

VON ALTEN	Maßstab: 1:100	Es wird bestätigt, daß die baupolizeilichen Interessen lt. §3 des Bgld. Baugesetzes nicht verletzt werden, bzw. die Planung des Objektes gem. OIB Richtlinien erfolgte.				BAUVORHABEN Zubau Wohnhaus A-8384 Minihof-Liebau 61	BAUHERR H. Ruthner und M. Strasser Mondscheingasse 20 A-1070 Wien	DARSTELLUNG Grundriss Erdgeschoss	ARCHITEKT DENGLAB Dipl.-Ing. Christian M. Dengler Belziger Strasse 25 D10823 Berlin Mail: office@denglab.com
	Plannr. EP 01	Datum: 08/07/2020	Höhenbez. NN +- 0.00=344,80m	Gez. MC	Blattf. A3				

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ Altbau, mit Zubau von 2020

+ ca. 7.351 m² Grundstücksfläche, davon ca. 2.179 m² Baugrund inkl. Bestand

+ ca. 180 m² Wohnfläche

+ 5 Zimmer, separat begehbar, inkl. 3 Schlafzimmer mit jeweils Badezimmer en suite (2x Badewanne, 1x Dusche)

+ 3 separate WCs

+ maßgefertigte Rüsterholzküche mit Geschirrspüler und 2 Kühlschränken

+ offenes Wohnzimmer, im gesamten Neubau sind alle Lichter dimmbar

+ Terrasse mit ca. 66 m² (davon ca. 17 m² überdacht) und begrüntem Lichthof mit ca. 17 m²

+ absolute Ruhelage mit Blick ins Grüne

+ 3-fach-verglaste Fenster, im Neubau inkl. Fliegengitter

+ Steingutfliesen (Platten) und Fußbodenheizung

+ Wärmepumpe und gemauerter Grundofen

+ teilmöbliert

+ Altbestand unterkellert

Das Einfamilienhaus

In ruhiger, grüner Lage in **Minihof-Liebau** gelangt ein außergewöhnliches Einfamilienhaus zum Verkauf, das den Charme eines **Altbestands** mit der Klarheit und Großzügigkeit eines **modernen Zubaus** aus dem **Jahr 2020** vereint. Auf rund **180 m² Wohnfläche** bietet die Immobilie durchdachten Wohnkomfort auf einem weitläufigen **Grundstück mit ca. 7.351 m² Fläche**, das teilweise als Bauland ausgewiesen ist. Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan umfasst das Grundstück davon **ca. 2.179 m² Baugrund**, inklusive des bestehenden Bestandsgebäudes.

Errichtet wurde das Haus in **Holzriegelbauweise** und ist mit einer **Wärmepumpe und Fußbodenheizung** ausgestattet. Ebenfalls ist ein **gemauerter Grundofen** im Altbestand vorhanden. Die Fenster sind **3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster** und verfügen **im Neubau** über **Fliegengitter**. Im gesamten Neubau sind alle **Lichter dimmbar**. **Steingutfliesen** unterstreichen den natürlichen Charakter der Innenräume.

Das Raumangebot umfasst insgesamt **fünf Zimmer**, davon **drei Schlafzimmer,** die jeweils über ein **eigenes Bad en suite** verfügen – zwei davon mit **Badewanne**, eines mit **Dusche**. Die drei **Toiletten sind separat** zugänglich. Der **Altbestand ist unterkellert** und beherbergt unter anderem den **Technikraum mit Waschmaschinenanschluss**. Weiters ist ein Wasseranschluss in einem der Zimmer, das aktuell als Büro genutzt wird vorhanden. Der **offene, lichtdurchflutete Wohnbereich** wird durch eine **maßgefertigte Tischlerküche** aus **Rüsterholz**, **Geschirrspüler** sowie **zwei Kühlschränke** ergänzt. Auch gestalterisch zeigt sich das Haus hochwertig ausgestattet: Ein stilvolles Regal des renommierten dänischen Designers **Kai Kristiansen** ist fixer Bestandteil der Einrichtung.

Ein architektonischer Blickfang ist der begrünte **Lichthof im Zubau**, der zusätzliches Tageslicht ins Innere bringt. Die großzügige, L-förmig angelegte **Terrasse (davon ca. 17 m² überdacht)** mit **südwestlicher Ausrichtung** schafft fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Das Haus verfügt über **drei Eingänge**, wodurch auch eine flexible Nutzung – etwa für Gäste oder als Mehrgenerationenlösung – denkbar ist. Die Immobilie wird teilmöbliert verkauft: **Betten, ausgewählte Stehlampen, Einbauküche** sowie **Designermöbel** sind im Kaufpreis enthalten; ausgewählte weitere Möbelstücke stehen bei Interesse ebenfalls zum Erwerb.

Die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der idyllischen **Gemeinde Minihof-Liebau** im **Bezirk Jennersdorf**, im südlichsten Teil des Burgenlands – nähe südöstlichem **Grenzgebiet der Steiermark** – **Dreiländereck** Österreich–Slowenien–Ungarn. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, ausgedehnten Wiesen und Wäldern sowie einer ruhigen, naturnahen Atmosphäre, die höchste Lebensqualität verspricht.

Das Haus liegt eingebettet in eine **grüne Landschaft**, in einer **äußerst ruhigen Wohnlage ohne Durchzugsverkehr**. Die Region ist bekannt für ihre gute Luftqualität, ihre landschaftliche Schönheit und ihre **Erholungspotenziale**. Trotz der abgeschiedenen Lage sind die nächsten **Einkaufsmöglichkeiten**, **Schulen** und **ärztliche Versorgungseinrichtungen** in wenigen Fahrminuten erreichbar – beispielsweise in Jennersdorf oder Sankt Martin an der Raab.

Mit dem Auto gut erreichbar befinden sich bekannte Thermenorte wie **Loipersdorf**, **Bad Gleichenberg** und **Bad Radkersburg** sowie die **steirische Weinregion rund um St. Anna**. Die umliegenden Orte **Fehring**, **Feldbach**, **Staden**, **Riegersburg** und **Greifenstein** sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur **B66** sowie zur **Autobahn A2** gut gegeben.

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.