Ein- oder Zweifamilienhaus mit unendlichen Möglichkeiten – Großzügigkeit, Komfort und ein Gartenparadies in Mischendorf

Objektnummer: 1643/91

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7511 Mischendorf
Baujahr:	1974
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	267,00 m²
Nutzfläche:	386,39 m²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	90,70 m²
Kaufpreis:	559.000,00 €

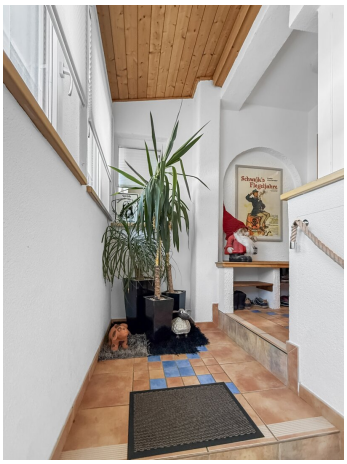
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

LL.B. Niki Gold

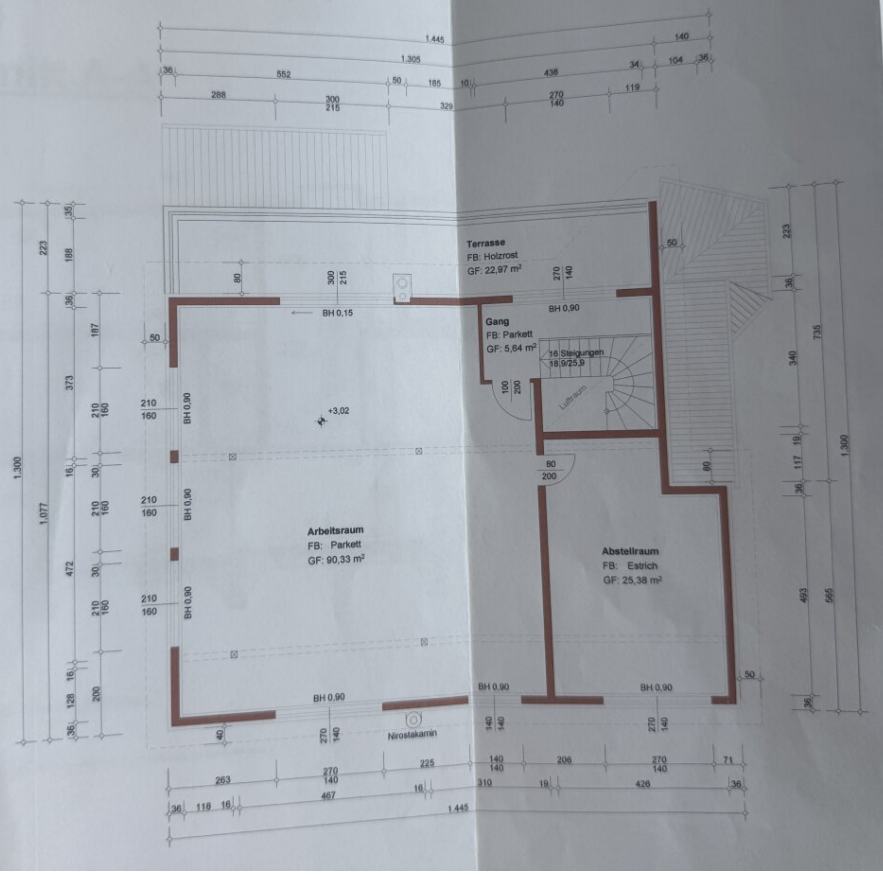
Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob



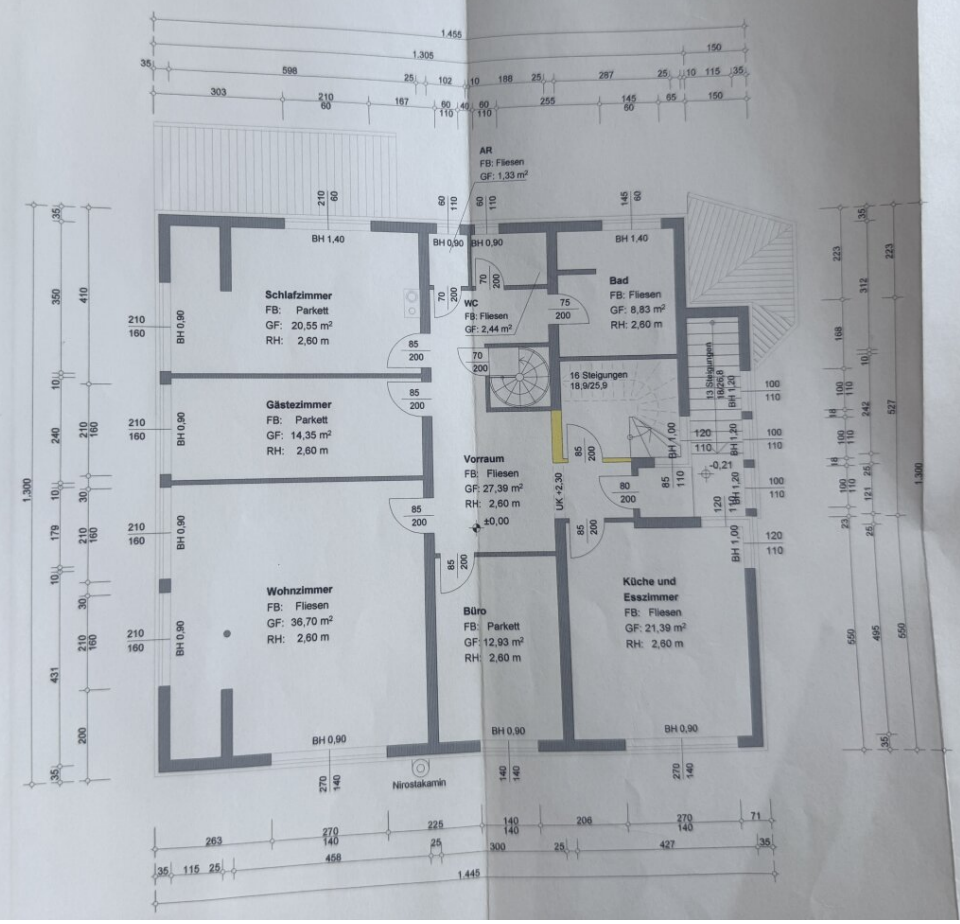
STARGALA 2005

FUNKY

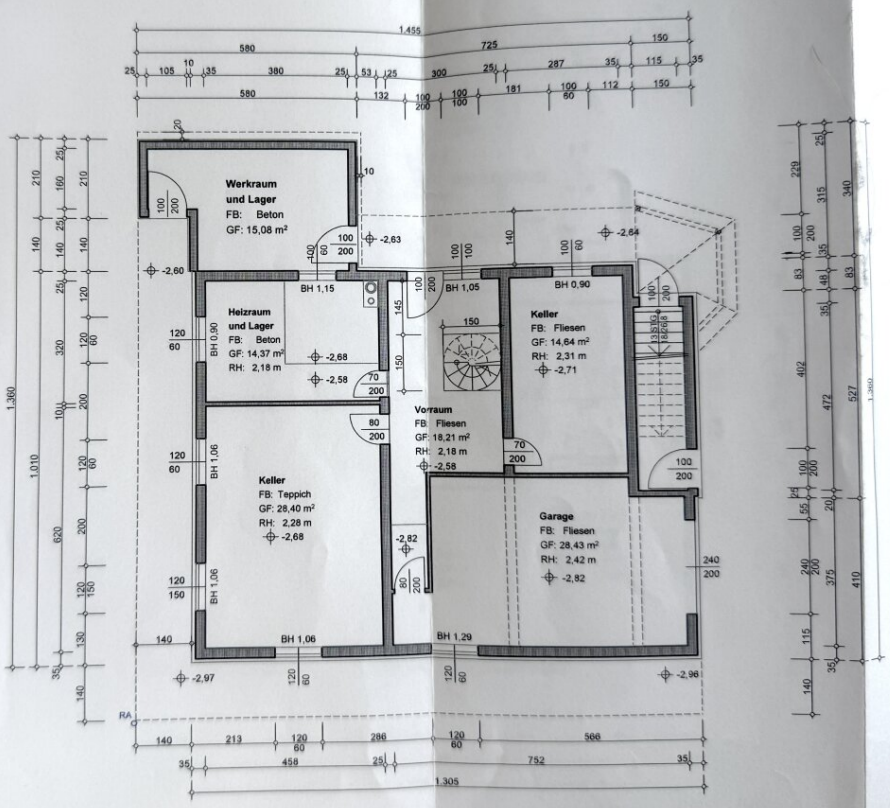
Dachgeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Ein Ort, der mehr ist als ein Zuhause – Großzügigkeit, Natur und unendliche Möglichkeiten in Mischendorf

Es gibt Häuser, die einfach nur Platz bieten und es gibt Häuser wie dieses – ein Refugium, das Ihre Seele berührt, Ihnen Raum für all Ihre Träume schenkt und Sie inmitten von Natur und Ruhe zur Ruhe kommen lässt. Im **Südburgenland in Mischendorf**, an einer kaum befahrenen Seitenstraße, erwartet Sie ein Traumhaus, das **2008** nicht nur **umfangreich saniert**, sondern auch zu etwas ganz Besonderem umgebaut und aufgestockt wurde.

Auf einem **936 m² großen Grundstück**, umgeben von einem liebevoll angelegten **Garten mit Biotop**, Schatten- und Sonnenplätzen, Hochbeeten und unzähligen Lieblingsorten, erstrecken sich **267 m² Wohnfläche** und fast **400 m² Nutzfläche** – genug Raum, um Wohnen, Arbeiten, Hobbys und Rückzugsbereiche perfekt zu vereinen.

Ganz gleich, ob Sie es als Einfamilienhaus, Zwei-Parteien-Haus oder als kombinierten Wohn- und Arbeitsort nutzen möchten – die Möglichkeiten sind hier nahezu grenzenlos.

Wohnen ohne Kompromisse – Platz für Familie, Arbeit und Hobbys

Ein Empfang, der Eindruck hinterlässt

Schon der erste Schritt ins Innere verrät: Dieses Haus wurde mit Liebe zum Detail geplant und laufend gepflegt.

Über das Stiegenhaus gelangen Sie in den zentralen Vorraum, der selbst schon ein kleines Meisterwerk ist: 2010 neu verlegte, elegante schwarze italienische Fliesen schaffen ein modernes Ambiente, während maßgefertigte, deckenhohe Einbauschränke für perfekte Ordnung sorgen – teils mit verspiegelten Fronten, die nicht nur den Raum optisch vergrößern, sondern auch Eleganz ausstrahlen.

Jede Nische ist hier genutzt, jede Linie durchdacht. Schuhe, Jacken und Accessoires verschwinden nahezu unsichtbar – ein Traum für alle Frauen und für alle die Stil und Funktion lieben.

Kochen mit Ausblick, Wohnen mit Atmosphäre

Die voll ausgestattete Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort, an dem sich das Leben gerne abspielt. Sie begeistert mit modernen Geräten und ausreichend Platz zum

Kochen.

Der Essplatz bietet Ihnen einen malerischen Blick hinunter in den Garten, wo das Biotop im Sonnenlicht glitzert. Gleich nebenan finden Sie das großzügige Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen – perfekt für kalte Winterabende. Aktuell wird dieser Raum als Büro genutzt, doch er lässt sich flexibel Ihren Bedürfnissen anpassen. Auch eine maßgeschneiderte Bücherwand ist hier integriert.

Drei weitere Zimmer auf dieser Ebene erweitern Ihre Möglichkeiten: Ein Raum, derzeit als Tonstudio genutzt, der sich ebenso als Schlafzimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort eignet. Ein Gästezimmer mit Schminktisch und begehbarem Kleiderschrank – ideal, um Besuch stilvoll zu beherbergen. Und ein Zimmer welches aktuell als Stauraum genutzt wird.

Das Badezimmer - Wellness auf höchstem Niveau

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mehr als nur ein Bad – es ist ein privater Spa-Bereich. Doppelwaschtisch, eine Whirlpool-Eckbadewanne, eine integrierte LED-Lichtinstallation und die luxuriöse Dampfregendusche mit Aromatherapie, Radiofunktion und sanfter Regenbrause machen jeden Tag zu einem Wellnesstag.

Das Obergeschoss – Licht, Weite, Lebensqualität

2008 wurde das Haus um eine komplette Etage erweitert. Hier breitet sich auf fast 90 m² ein offener Wohnraum mit Galeriecharakter aus, der aktuell als Schlaf- und Wohnbereich dient. Dank der großen Fensterflächen ist der Raum hell und freundlich – morgens mit Sonnenlicht geflutet, abends in sanftes Abendlicht getaucht. Eine Heimkinoanlage mit Beamer macht Filmabende vom Bett aus zum Highlight.

Ein weiterer Raum mit 25 m² wird derzeit als Stauraum genutzt. Die neuwertige Infrarotkabine welche Sie hier vorfinden bietet die perfekte Grundlage für Ihre eigene Wellnessoase und Zeit zum Relaxen.

Vom Obergeschoss aus treten Sie hinaus auf den über 22 m² großen Balkon, auf dem Sie schon am Vormittag die Sonne genießen können. Mit Blick auf die Natur und den angrenzenden Wald bietet er den idealen Platz für Frühstück, Yoga oder einfach für einen stillen Moment mit einer Tasse Kaffee.

Mehr als nur ein Keller – zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum

Dieser Keller ist kein dunkler Abstellraum, sondern ein wohnlicher Mehrzweckbereich. Dank großer Fensterflächen wirken zwei der Räume hell und einladend – ideal für Gäste, Hobbys oder Homeoffice.

Ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein Technikraum sowie eine

großzügige Werkstatt nebenan runden den praktischen Nutzen ab. Ein weiterer Vorteil ist, dass der Keller einen separaten Eingang ebenerdig hat. Sollten Sie dort eine Praxis, ein Studio oder ihr Büro einrichten, haben Kunden einen eigenen Zugang.

Für Ihre Fahrzeuge – bestens gesorgt

Neben einer Garage für ein Fahrzeug steht Ihnen ein 2018 errichtetes XXL-Carport zur Verfügung, das Platz für 2–3 Autos bietet. Dank elektrischer Rolltore haben Sie denselben Komfort wie bei einer geschlossenen Garage – und bei Regen oder Schnee gelangen Sie immer trocken ins Haus.

Technik & Ausstattung

- Pelletsheizung mit ca. 6-Tonnen-Lager
- Photovoltaikanlage 8 kWp
- Solarkollektoren für Warmwasser
- Kachelofen im Erdgeschoss
- Wandheizung im Obergeschoss
- Klimaanlage im Obergeschoss mit Kühlfunktion bis ins Erdgeschoss

Sanierungen:

- 2008 Aufstockung (Holzriegelbau) und neues Dach
- 2010 neue 3-fach-verglaste Fenster, neue Innentüren, Badezimmer und WC komplett erneuert, neue Küche
- 2018 Carport-Zubau

- 2021 Böden teilweise erneuert, Infrarotkabine

Ein Garten der jedes Herz höher schlagen lässt

Hier draußen beginnt Ihr persönliches Paradies.

Das absolute Highlight des Gartens ist das Biotop mit vielen Fischen, dessen sanftes Plätschern sofort beruhigt. Darum herum ordnen sich viele Lieblingsplätze an. Der Ruheplatz mit gemütlicher Sitzgelegenheit unter der Trauerweide, die im Sommer erholsamen Schatten spendet.

Die Sonnenterrasse mit gemütlicher Loungegarnitur, perfekt für entspannte Nachmittage. Zahlreiche liebevoll angelegte Hochbeete, in denen frisches Gemüse und aromatische Kräuter wachsen, verleihen dem Garten einen ganz besonderen Charme und laden zum Ernten und Genießen ein.

Der Garten ist ein Ort, an dem Sie die Jahreszeiten hautnah erleben, an dem Vögel zwitschern, Bienen summen und der Alltag ganz weit weg ist. Hier können Sie grillen, mit Freunden feiern, barfuß über den Rasen gehen oder einfach auf einer Liege liegen und in einem guten Buch versinken.

Der Garten ist über mehrere Wege begehbar: über das Carport, über das Wohnhaus, dem separaten Zugang vom Keller sowie von der Straße aus über ein Einfahrtstor. Das gesamte Grundstück ist eingezäunt.

Entdecken Sie jetzt im Video das traumhafte Zuhause und den zauberhaften Garten:

hier klicken und Video ansehen

Mein Service

Gerne begleite ich Sie persönlich bei einer Besichtigung und stehe Ihnen mit meinem umfassenden Service jederzeit zur Seite – ich freue mich darauf, Ihnen dieses einzigartige Zuhause zu zeigen!

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Lage & Infrastruktur

Mischendorf – ein Ort, an dem Ruhe und Natur noch großgeschrieben werden. Ihr neues Zuhause liegt an einer kaum befahrenen Seitenstraße, umgeben von Feldern und Wäldern.

Die Bezirkshauptstadt Oberwart mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitangeboten erreichen Sie in etwa 15 Minuten.

Unterwart mit zusätzlichen Geschäften ist nur ca. 12 Minuten entfernt. Die Autobahnanbindung zur A2 ist in rund 20 Minuten erreichbar – von dort sind es etwa 1 Stunde nach Graz und rund 1,5 Stunden nach Wien.

Die Region bietet eine beeindruckende Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten: Rad- und Wanderwege, gemütliche Buschenschanken, die Therme Stegersbach, Golfplätze, Reitmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen das ganze Jahr über.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Post <4.000m
Bank <3.500m
Polizei <4.000m
Geldautomat <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Flughafen <5.000m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap