

## **EINFAMILIENHAUS in Ruhelage mit Grünblick**



**Objektnummer: 5324/2808**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8380 Jennersdorf                |
| <b>Baujahr:</b>          | 1982                            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 123,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 2                               |
| <b>Balkone:</b>          | 1                               |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 230,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 280.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 100,00 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Christian Gamperl**

Haberkorn Immobilien  
Hauptplatz 2  
7503 Großpetersdorf







HABERKORN  
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien

**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

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







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























# Objektbeschreibung

## GRÜNRUHELAGE \* WOHNKELLER \* CARPORT \* GARAGE

**Neuhaus am Klausenbach** - Ein **Einfamilienhaus** auf insgesamt **1.308 m<sup>2</sup> Grund** wird hier exklusiv zum Verkauf angeboten.

Ein ruhig gelegenes **Einfamilienhaus**, das **ausreichend Platz** für **großzügiges Wohnen** bietet. Die Liegenschaft besteht aus einem **Grundstück** in **Hanglage** und einem **großzügigen Wohnhaus**.

Auf dem bereits bebauten Grundstück befindet sich außerdem ein **Carport**.

Das 1982 erbaute **Einfamilienhaus** verfügt über insgesamt **5 Zimmer**, eine **geräumige Küche** samt **Essplatz**, ein **Bad**, ein **separates WC** sowie eine **Speis**.

Die **ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse** bzw. ein **ca. 20 m<sup>2</sup> großer Balkon** bieten reichlich Platz für z.B. einen Essplatz im Freien.

Das gepflegte Wohnhaus ist komplett unterkellert, der **Keller** beherbergt auch den **Heizraum**, eine **weitere Dusche**, ein **2. WC**, noch **zwei weitere Räume** und die **Garage** mit **automatischem Tor** ist ebenfalls integriert. Der Keller könnte auch als **2. Wohneinheit** gestaltet werden! Falls zu wenig Platz sein sollte, kann auch noch der **Dachboden** mit **ca. 90 m<sup>2</sup>** ausgebaut werden!

Für Heizung und Warmwasser stehen ein **Holzvergaserofen** und eine **Luftwärmepumpe** zu Verfügung! (Bei Bedarf könnte sogar auf eine Öl-Zentralheizung zurück gegriffen werden.)

Die Liegenschaft selbst befindet sich in Grünruhelage und ist somit ideal geeignet für Naturgenießer und Ruhesuchende!

- Grünruhelage
- Wohnfläche ca.123 m<sup>2</sup> auf 1 Etage.
- Keller
- Holzvergaserofen / Luftwärmepumpe

- Carport, Garage

## Lage

**Neuhaus am Klausenbach** - (ungarisch *Vasdobra*) ist eine Marktgemeinde mit 920 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2021) im Bezirk Jennersdorf im Burgenland in Österreich.

Die Gemeinde liegt auf 359 m Seehöhe unweit des Dreiländerecks Österreich-Ungarn-Slowenien im Naturpark Raab-*rség-Gori*ko und ist die südlichste Gemeinde des Burgenlandes (südwestlichster Punkt beim Maria-Theresien-Stein). Bei Bonisdorf liegt an der Grenze zu Slowenien mit dem 417 m hohen Stadelberg die höchste Erhebung des Bezirks Jennersdorf. Der Ort ist Namensgeber für das Neuhauser Hügelland, das sich über die Staatsgrenzen erstreckt und in Slowenien *Gori*ko („Hügelland“) bzw. in Ungarn *Vasi-Hegyhát* („Vas-Berge“) genannt wird.

Die Gemeinde besteht aus den vier Katastralgemeinden Bonisdorf, Kalch, Krottendorf bei Neuhaus und Neuhaus am Klausenbach und liegt ca. 13 km südlich der Bezirkshauptstadt Jennersdorf.

## 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 einem 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!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 17](tel:+436641379717) oder [gamperl@haberkorn-immobilien.at](mailto:gamperl@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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 <4.000m  
Klinik <2.500m  
Apotheke <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap