

**+++ Kleines Juwel mit Charme: Liebevoll renoviertes
Einfamilienhaus in Kobersdorf +++**



Objektnummer: 8187

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7332 Kobersdorf
Baujahr:	1948
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Lagerfläche:	9,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	318,00 m²
Keller:	14,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 372,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,52
Kaufpreis:	129.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



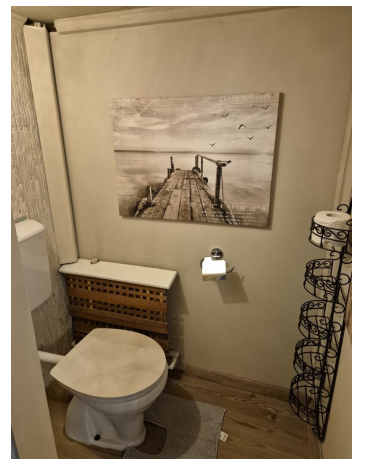
Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Roseggergasse 8







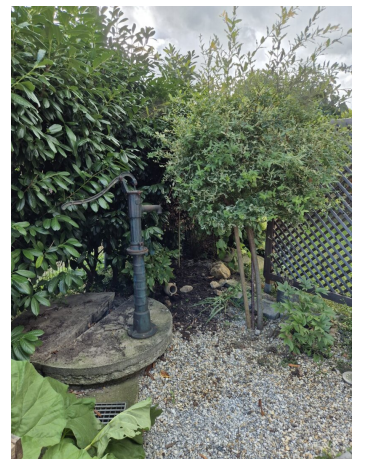






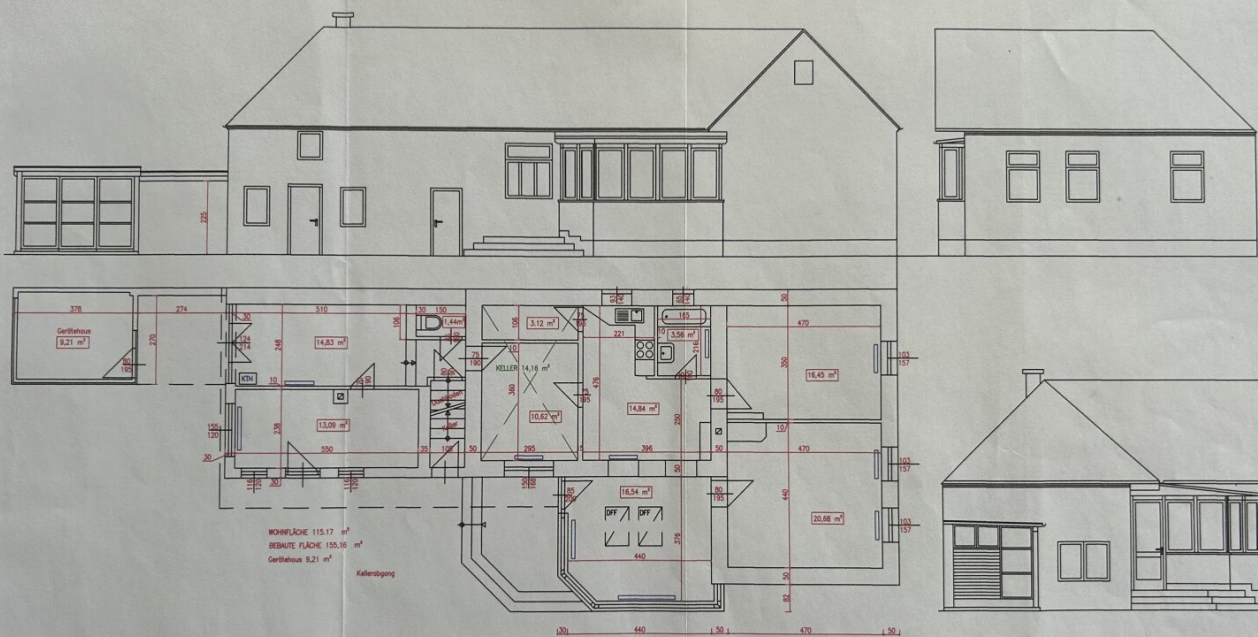












BESTANDSPLAN am WIESENGRUND 3, 7332 KOBERSDORF

MASSSTAB: 1:100

Nov-15

Objektbeschreibung

+++ Kleines Juwel mit Charme: Liebevoll renoviertes Einfamilienhaus in Kobersdorf +++

Ihr neues zu Hause liegt am Fuße des 775 m hohen Pauliberges – dieser war Österreichs letzter tätiger Vulkan – in der idyllischen Gemeinde **Kobersdorf**. Der Ort ist als Markt-Festspiel- und Naturparkgemeinde bekannt und befindet sich in ruhiger Lage.

Es erwartet Sie ein **liebevoll hergerichtete Einfamilienhaus**, das auf ganzer Linie mit Gemütlichkeit, durchdachter Raumaufteilung und einem traumhaften Garten überzeugt.

Das Haus wurde **ursprünglich 1948 erbaut**, in den **1970er Jahren erweitert** und zuletzt **2018 mit viel Liebe zum Detail renoviert**. Es bietet auf einer Wohnfläche von rund **115 m²** ein behagliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende, die Wert auf Wohnqualität und Naturnähe legen.

Eckdaten im Überblick:

- **Grundstücksgröße:** 482 m²
- **Wohnfläche:** ca. 115 m² (5 Zimmer)
- **Keller:** ca. 14 m²
- **Gerätehaus:** ca. 9 m²
- **Stellplätze:** 2

Raumaufteilung & Ausstattung:

Im Inneren des Hauses erwarten Sie **drei Zimmer**, eine **gemütliche Wohnküche mit Einbauküche** sowie ein **separates WC** und ein **Badezimmer mit Dusche**. Das Herzstück des Hauses ist der **helle Wintergarten** mit seinen charmanten Holzfenstern und einem einladenden Essbereich – ideal für gesellige Abende oder ruhige Stunden mit Blick in den Garten.

Ein **uriger Kachelofen** spendet wohlige Wärme und heizt nicht nur die Küche, sondern auch zwei weitere Zimmer – perfekt für die kalte Jahreszeit.

Besonders hervorzuheben sind zwei weitere Räume mit **13 m² und 14 m²**, die über den Hof separat zugänglich sind. Diese eignen sich hervorragend als Büro, Gästezimmer oder Atelier – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Gartenparadies mit Liebe zum Detail:

Der Garten ist ein echtes Highlight: **durchdacht angelegt und optimal genutzt**, lädt er zum Verweilen und Genießen ein. Ein **eigener Brunnen**, ein idyllischer **Teich**, ein charmantes **Gartenhäuschen**, **Hochbeete**, Sichtschutz und eine großzügige Liegefläche bieten alles, was das Gärtnerherz begehrt – eine kleine grüne Oase mitten im Dorf.

Fazit:

Einziehen, wohlfühlen und ankommen – dieses charmante Haus vereint ländlichen Flair mit praktischer Aufteilung und Gemütlichkeit. Ob als Hauptwohnsitz oder Wochenendrefugium: Hier finden Sie ein Zuhause mit Charakter.

Technik:

- Gasheizung
- Kachelofen
- Warmwasser über Elektroboiler
- Brunnen mit Hauswasserwerk

Lage des Objekts:

Das walddreiche Hügelland und die herrliche Lage im Naturpark Landseer Berge verleihen dem Ort einen unverwechselbaren Reiz.

Kobersdorf ist eingebunden in das mittelburgenländische Radnetz, diverse Reitwege und Ausgangspunkt des Waldquellen-Radweges.

Zwei Cafes, 3 Gasthäuser, ein Kinderspielplatz, mehrere Sehenswürdigkeiten, und noch vieles mehr, befinden sich in der pulsierenden Gemeinde.

Für Bildung ist bestens gesorgt. Direkt im Ort befinden sich ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule.

Gymnasium, Handelsakademie und noch weitere Bildungszentren sind in der Bezirkshauptstadt Oberpullendorf zu finden.

Weiters bietet Kobersdorf ein Schloss(<https://www.schlossspiele.com/>), ein Museum, eine Synagoge und noch viel mehr!

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen dieses Objekt vor Ort zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+436603817517)

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Post <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap