

**TOP-LIEGENSCHAFT MIT LUXURIÖSEM HAUS UND 2.568
m² GRUND - GRÜNRUHELAGE!**



Objektnummer: 4832/1494

Eine Immobilie von Kern Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7062 Sankt Margarethen im Burgenland
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Keller:	95,00 m²
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	95,00 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Kern

S+R KERN Immobilien GmbH
Viktorgasse 14
1040 Wien













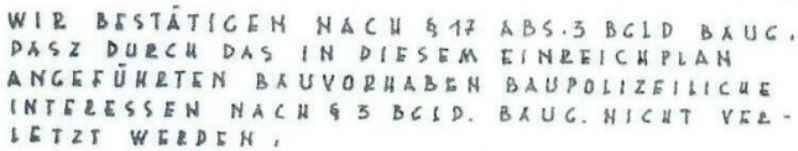




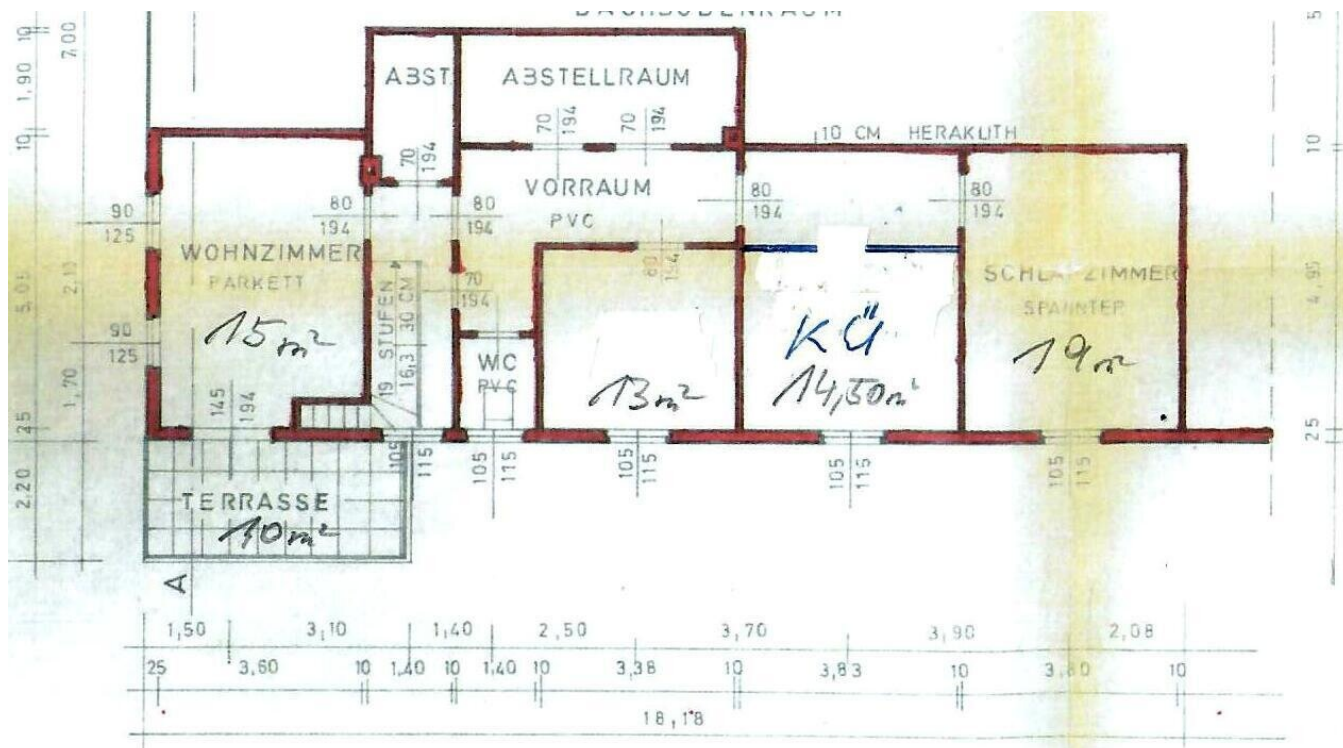


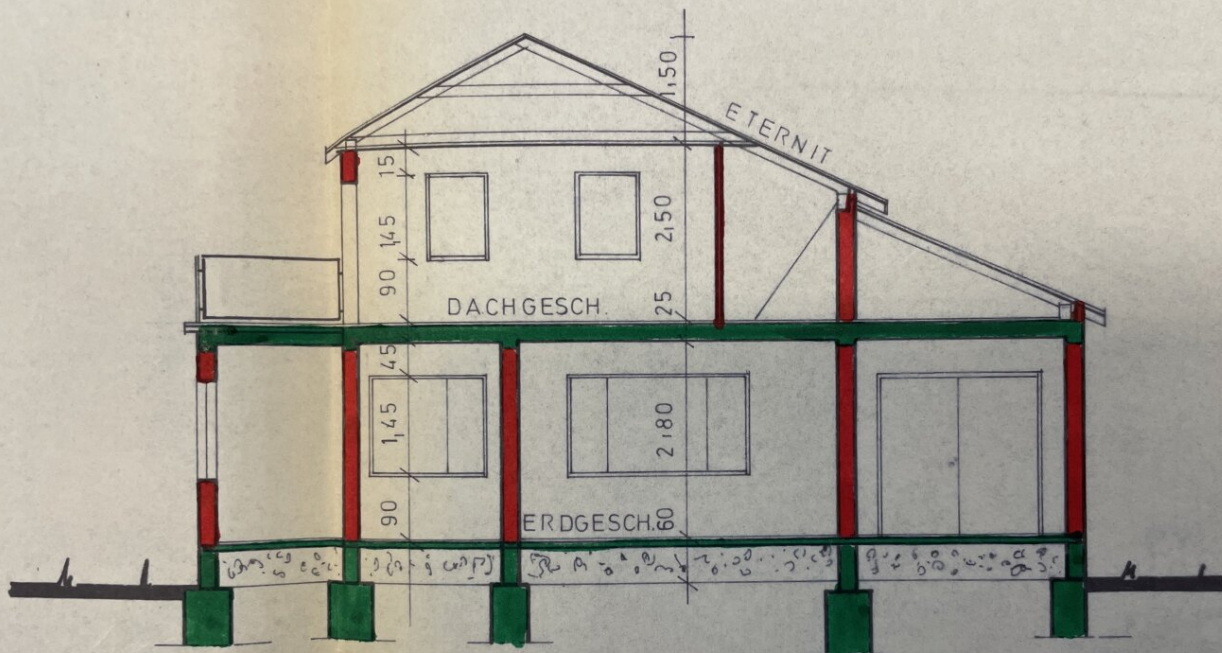


✓ P. 12



EG-KE ✓ P5₁₂





SNITT A3



Objektbeschreibung

Diese interessante Liegenschaft mit insgesamt **2.568 m² Grund** befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in der Gemeinde St. Margarethen - nur ca. 10 Fahrminuten von Eisenstadt bzw. vom Neusiedler See entfernt.

Eine aufwändige GENERAL-SANIERUNG wurde im Jahr 2002 durchgeführt und danach laufend weiter investiert (z.B. neue Top-Küche), wobei mit schönen Materialien nicht gespart wurde!

Das Haus besteht aus **2 Wohneinheiten, die verbunden oder getrennt** genutzt werden können!

Insgesamt gibt es eine Wohnfläche von 190 m² und **95 m² "KELLER", der sich im Erdgeschoß (hell und trocken) befindet:**

ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich mit WC + Vorraum mit Stiegenaufgang 10 m²
- Wohnküche mit Essplatz 17 m²
- Wohnzimmer 16 m² + überdachte Terrasse 10 m²
- Vorraum 2 mit Bad (Dusche) 12 m²
- 2 Zimmer je 14 m²
- "KELLER" im Erdgeschoß mit großem Keller-Raum mit 60 m², Heizraum (Holz), Waschküche und Werkstatt 95 m²
- Doppelgarage 33 m²

OBERGESCHOSS (teilweise **KLIMA-ANLAGE**)

- Vorraum, WC, 2 Abstellräume
- Wohnzimmer 15 m² + Terrasse 10 m²
- Zimmer 13 m²
- Küche 14 m²

- Zimmer 19 m²

(Die Flächenangaben sind circa-Angaben)

Das ganze Haus ist hochwertigst ausgestattet und wird **inkl. Möbel (siehe Fotos) verkauft - Ist im Kaufpreis inkludiert!**

Im großen Einfahrts-Bereich mit elektr. Schiebetor findet man Platz für mind. 6 PKW.

Der Garten bietet aufgrund der Größe die Möglichkeit, ein weiteres Wohnhaus darauf zu errichten!

Weiters findet sich ein geräumiges Nebengebäude (Scheune, Garage).

Am Ende des Grundstückes liegt ein Grünlandbereich mit kleinem **Wald und einem Teich (911 m²) - Es kann auch ohne diesen Anteil gekauft werden!**

Diese Liegenschaft ist äußerst charmant und ansprechend - sie eignet sich auch perfekt für die größere Familie oder zum Generationen-Wohnen!

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.