

**\*\*\*EIN ZUHAUSE MIT SEELE IM BURGENLAND\*\*\***



**Objektnummer: 6352/2499**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7021 Draßburg
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 380,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,76
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

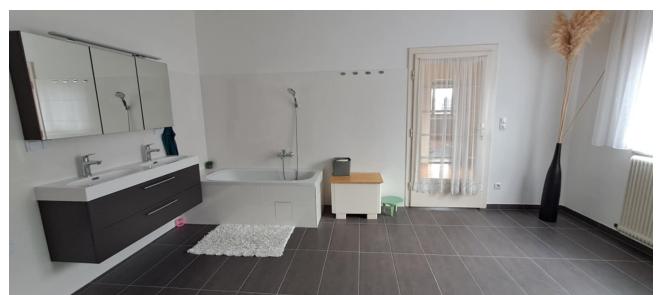
## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien



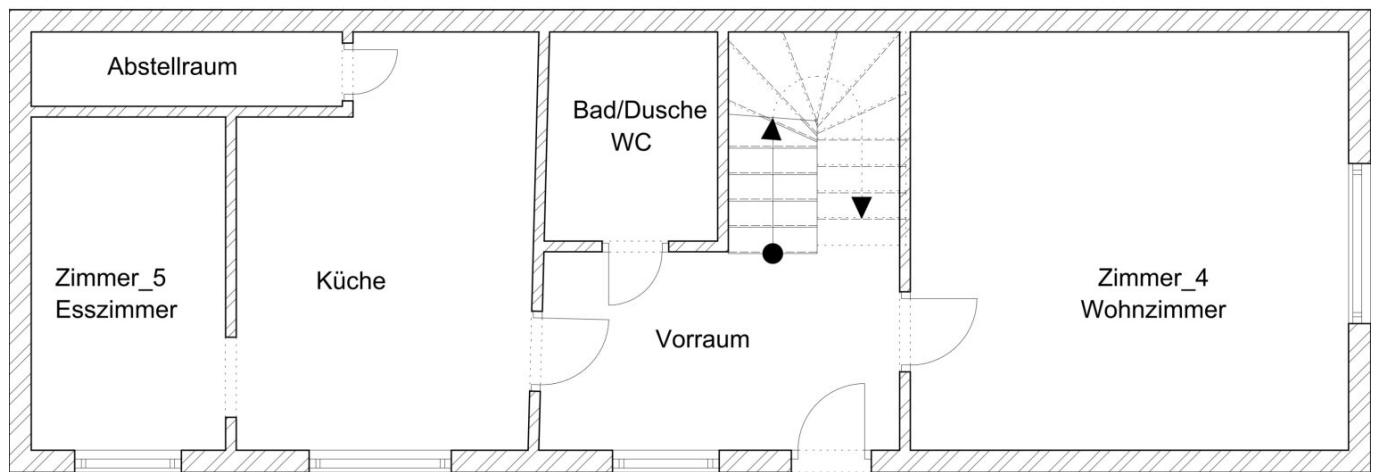




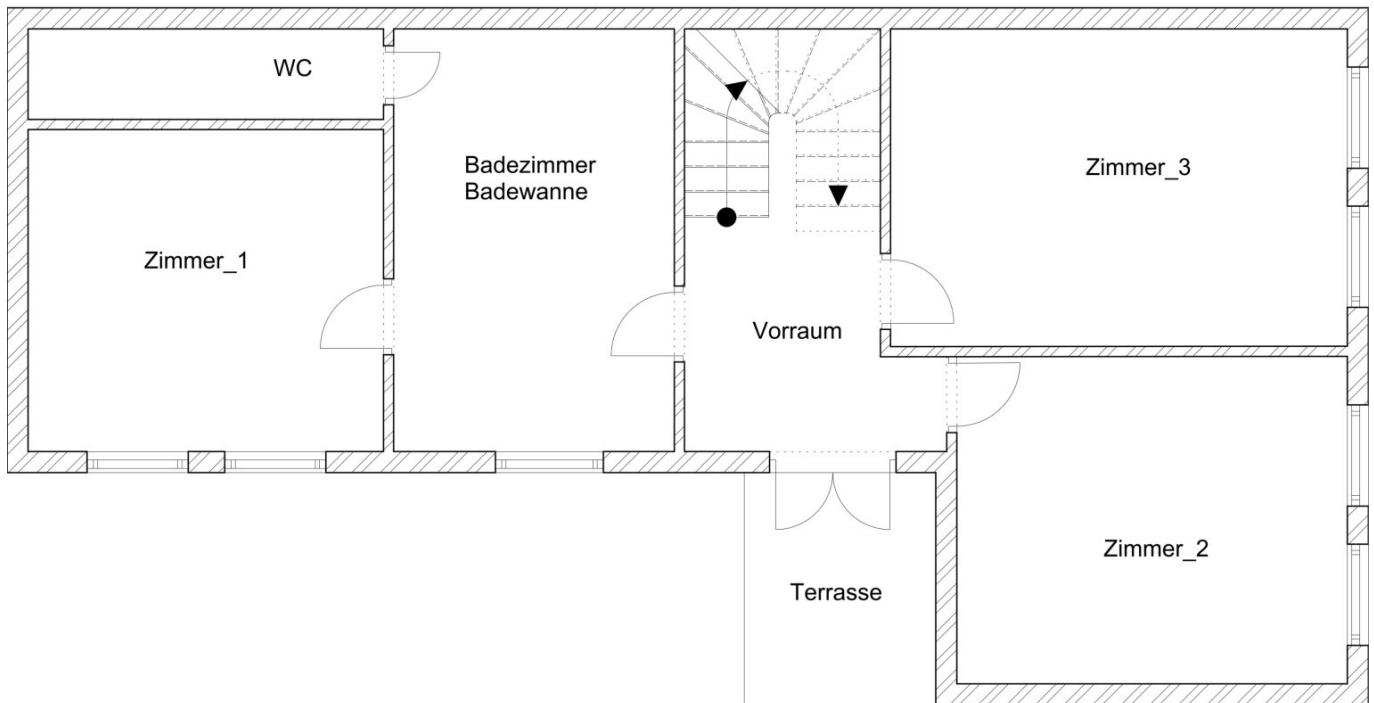




Erdgeschoß



Obergeschoß



# Objektbeschreibung

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/56Kzcdrp0t7te7OSvcgnsV.mp4>

<https://storage.justimmo.at/file/6YJJh6un1NbJzHJz0UFkvZ.mp4>

## Highlights

- 138m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1.300m<sup>2</sup> Garten
- Terrasse
- 5 Zimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne
- Bad mit Dusche extra
- 2 Toiletten
- 2-3 Autoabstellplätze
- Sommerküche
- Moderne Küche

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Draßburg!** In dieser charmanten Gemeinde im wunderschönen Burgenland erwartet Sie ein modernisiertes Haus mit viel Platz, Licht und Lebensfreude. Auf rund **138 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem großzügigen **1.300 m<sup>2</sup> großen Garten** finden Sie alles, was Sie für ein entspanntes Familienleben brauchen.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch seine moderne Ausstattung und liebevolle Details. Insgesamt **5 Zimmer** bieten genügend Raum für Ihre individuellen Wohnideen – hier können Sie gestalten, genießen und sich entfalten. Die **Terrasse** und der **große Garten** laden zum Entspannen im Grünen ein – perfekt für Sommerabende mit Familie und Freunden.

Die Außenbereiche (Dach, Dämmung, Fenster, Fassade) wurden 2004 erneuert, der Innenbereich **2022 komplett modernisiert**: neue elektrische Leitungen, neue Bodenfliesen und eine stilvolle, moderne Einbauküche, die fast wie neu ist. Geheizt wird über eine **Öl-Zentralheizung** und zusätzlich über **Holzöfen**, während in den wärmeren Monaten eine **Wärmepumpe** für Warmwasser sorgt.

Das Haus verfügt über **zwei Bäder** – im Erdgeschoss mit Dusche und WC, im Obergeschoss mit Badewanne und separatem WC. Die **monatlichen Betriebskosten** sind mit rund **€ 30,-** außergewöhnlich niedrig (inkl. Wasser, Gemeindeabgaben, Müll, Kanalisation).

Auch die **Lage** kann sich sehen lassen: Kindergarten und Volksschule sind nur etwa **400 Meter entfernt** – sicher und bequem zu Fuß erreichbar.

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Es gibt eine direkte Zugverbindung nach Wien! ?** So erreichen Sie die Hauptstadt schnell und stressfrei, ideal auch für Pendler.

Zwei bis drei Autoabstellplätze und eine gemütliche Sommerküche runden das Angebot perfekt ab.

Zögern Sie nicht – dieses Haus bietet Lebensqualität, Raum und Ruhe in einer wunderbaren Umgebung. **Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich

unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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  
Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <500m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap