Charmantes Haus mit 2 Wohneinheiten mit Innenhof & Garage – Ruhelage nahe Rust und dem Neusiedler See



Objektnummer: 6136
Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Wohnfläche:
Nutzfläche:

Nutzfläche: Zimmer: Bäder: WC: Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich 7064 Oslip 1936

165,19 m² 80,45 m²

4 2 2

G 430,90 kWh / m² * a

G 4,17

250.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Artjom Zakaryan

ZAKARYAN & PARTNER Modecenterstraße 20/1/83 1030 Wien

T +43 676 4963419 H +43 676 9191191



























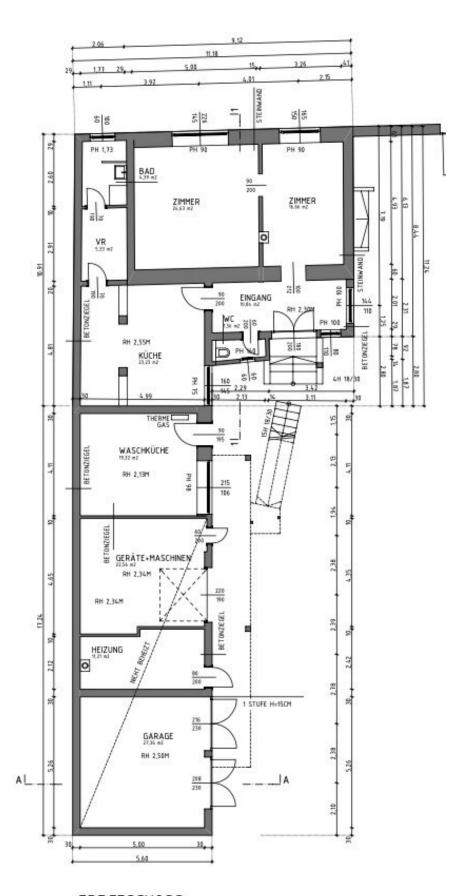




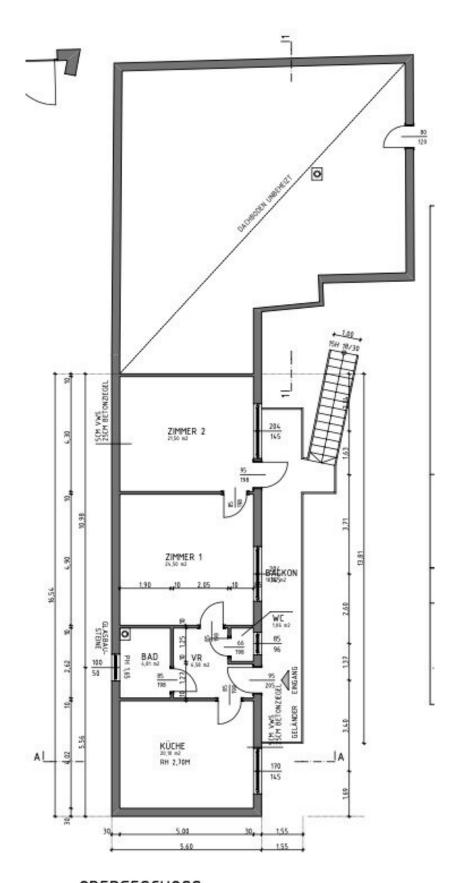




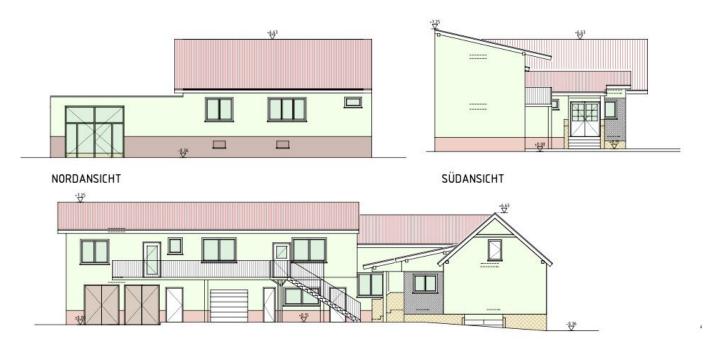




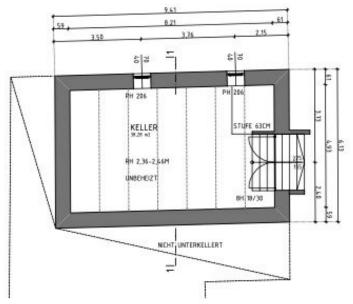
ERDGESCHOSS



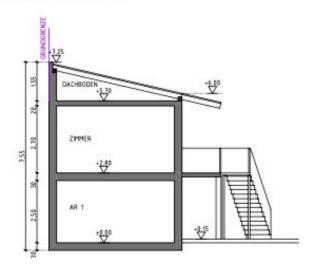
OBERGESCHOSS



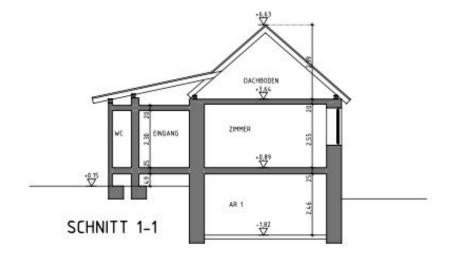
OSTANSICHT

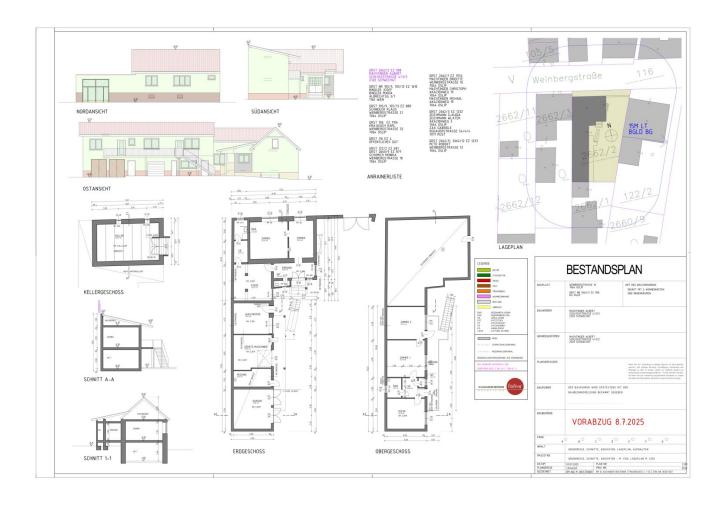


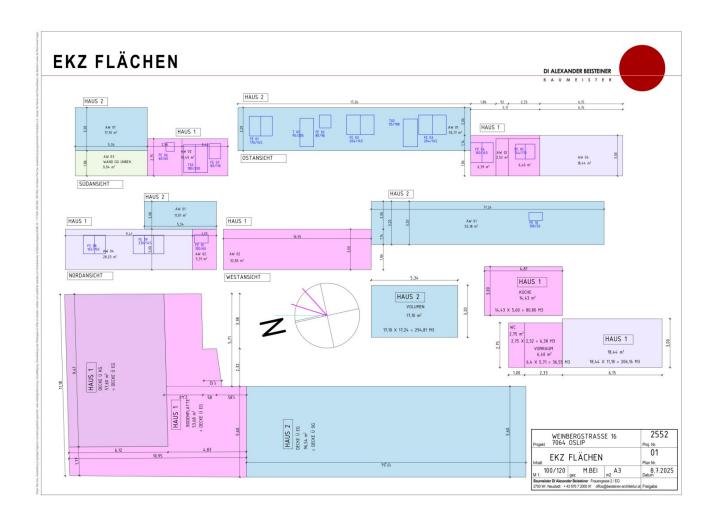
KELLERGESCHOSS



SCHNITT A-A







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses charmante, zweigeschossige Haus, das durch seine ruhige Lage, seine klare Struktur und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das Gebäude bietet **zwei vollständig getrennte Wohneinheiten**, wodurch Wohnen mit Familie, Vermietung oder Homeoffice perfekt kombinierbar ist.

Der **großzügige**, **gepflasterte Innenhof** bietet nicht nur Platz für mehrere Fahrzeuge, sondern schafft auch eine geschützte Atmosphäre – ideal zum Entspannen, für Kinder oder als repräsentativer Eingangsbereich.

Dank des **Zubaus** wurde die Wohnfläche optimal ausgereizt, sodass das Haus heute einen äußerst funktionalen Grundriss bietet.

Der **technische Zustand** des Hauses wirkt augenscheinlich gepflegt und solide. Das Interior zeigt typische **altersbedingte Gebrauchsspuren**, was Raum für eine persönliche Modernisierung und kreative Gestaltung eröffnet.

Ein Objekt mit viel Potenzial – entweder für Eigennutzer, größere Familien oder clevere Investoren.

Highlights

- Zwei getrennte Wohneinheiten ideal für Mehrgenerationen, Vermietung oder Arbeiten & Wohnen
- Historischer Charme trifft Funktionalität:
 - Vorderer Trakt wurde 1936 erbaut
 - Ausbau des Obergeschosses war 1983
- **Gepflasterter Innenhof** perfekt für mehrere Autos, geschützt & leicht zu pflegen
- Garage + zusätzliche Stellflächen
- Maximal genutzte Wohnfläche dank Zubau
- Heizung:

- Derzeit Gas-Zentralheizung
- Zusätzlich für Festbrennstoff vorbereitet (z. B. Holz oder Pellets)
- Technisch augenscheinlich in gutem und funktionsfähigem Zustand
- Innenräume & Küche mit altersbedingten Gebrauchsspuren ideal für individuelle Modernisierung
- Ruhige, angenehme Wohnlage

Verbindungen & Anbindung

- Autobahnanschluss Richtung Wien in kurzer Distanz
- 10 Minuten zu Freizeit-Hotspots rund um den See
- Öffentlicher Verkehr mit regionalen Buslinien
- Nahegelegene Bahnhöfe ermöglichen Verbindungen Richtung Wien, Eisenstadt und Burgenland
- Rasche Erreichbarkeit der S31, A3 und A4 je nach Route

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter +43 676 496 3419 oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <3.500m Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m Kindergarten <4.000m Universität <7.000m Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m Bäckerei <3.500m Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <3.500m Post <3.500m Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <7.000m Bahnhof <2.000m Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap