

Zuhause mit Raum für Generationen – Stilvolles Ein- oder Zweifamilienhaus in ruhiger Landlage



Objektnummer: 1643/109

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7321 Unterfrauenhaid
Baujahr:	1955
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	148,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	189.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

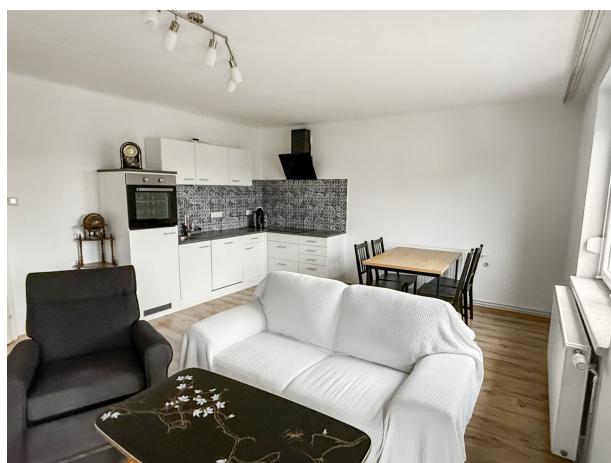


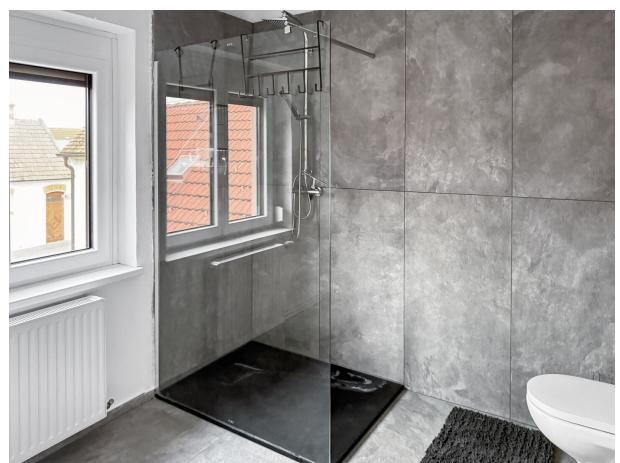
LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

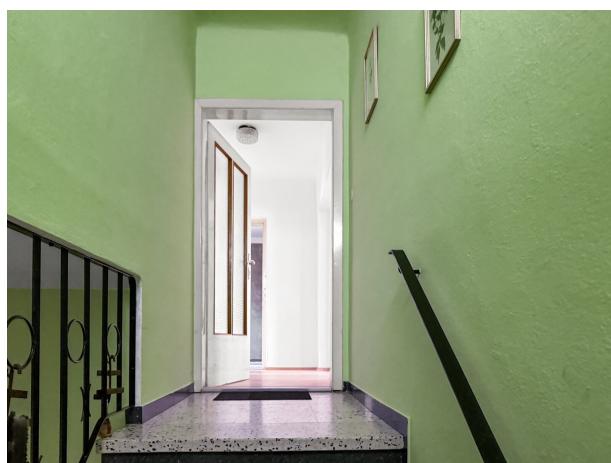
T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040

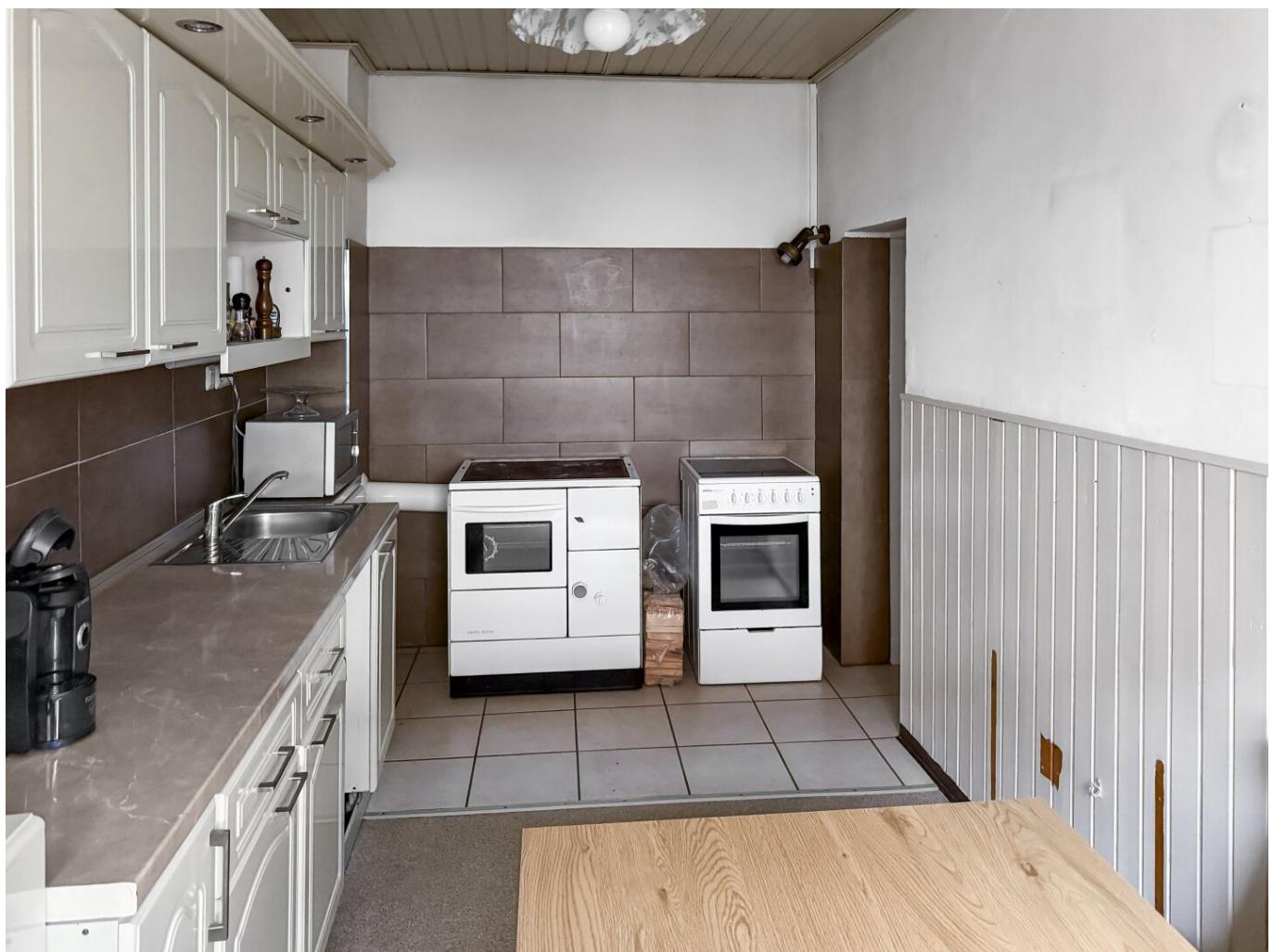


























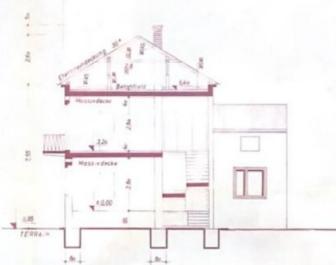
Bestandsplan

Bitte beachten Sie, dass die im Bestandsplan angegebenen Maße circa-Angaben sind und keine Gewähr übernommen wird.

STRASSENANSICHT, M=1:100



SCHNITT A-B, M=1:100



PLAN ZUM BAU EINES
WOHNHAUSES FÜR HERRN
ERICH KRENN
UNTER FRAUENHAID

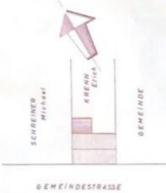
DER BAUHERR: *Klemm Böck*

DER BAUFÜHRER: *Josef Epple*

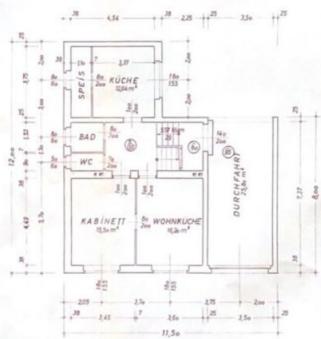
DIE ANRÄDER:



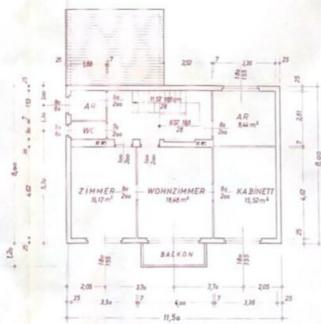
LA GEPLAN, M=1:500



ERDGESCHOSS - GRUNDRISS, M=1:100



1. STOCK - GRUNDRISS, M=1:100



Objektbeschreibung

Zwei Küchen, drei Bäder, unzählige Möglichkeiten – Einfamilienhaus mit Zweifamiliencharakter

Am Land leben, Ruhe genießen und dennoch genügend Raum für jede Lebensphase haben – dieses **Ein- oder Zweifamilienhaus** in **Unterfrauenhaid** vereint all das auf charmante Weise. In einer ruhigen Seitengasse gelegen, bietet es auf **382 m² Grundstücksfläche** und **148 m² Wohnfläche** ein Zuhause, das Geborgenheit und Vielfalt gleichermaßen ermöglicht.

Das **Obergeschoss** wurde bereits modern **saniert** und ist sofort bewohnbar. Das Erdgeschoss hingegen bietet Ihnen die Möglichkeit, mit nur wenigen Handgriffen Ihre eigenen Wohnideen und persönlichen Wünsche umzusetzen.

Viel Raum zum Entfalten – zwei Ebenen, viele Möglichkeiten

Mit **zwei Küchen** und **drei Badezimmern** eignet sich das Haus ideal für **zwei Wohneinheiten**, für **Mehrgenerationenwohnen**, für eine **Großfamilie** – oder einfach für alle, die Wert auf Flexibilität und individuelle Gestaltungsspielräume legen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss und sind über einen Treppenaufgang über den Vorraum verbunden.

Erdgeschoss – funktional und gemütlich

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie eine praktische **Küche** mit einer angrenzenden **Speisekammer** – ideal für Vorräte und alle, die Ordnung lieben. In der Küche steht ein Holzofen zur Verfügung, der nicht nur praktisch ist, sondern dem Raum einen traditionellen, heimeligen Charakter verleiht.

Zwei Badezimmer sorgen für besonderen Komfort: Eines ist mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das zweite mit Dusche, Handwaschbecken und WC.

Ein behagliches **Wohnzimmer** mit **Schwedenofen** spendet an besonders kalten Tagen wohltuende Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Schlafzimmer**, wodurch sich das gesamte Geschoss vielseitig nutzen lässt – als eigenständige Wohneinheit, gemütlicher Gästebereich oder harmonischer Teil eines großzügigen Familienalltags.

Obergeschoss – saniert, modern und mit Balkon

Das **Obergeschoss** wurde größtenteils saniert und strahlt **moderne Wohnqualität** aus. Besonders hervorzuheben ist die stilvolle **Wohn- und Essküche**, die mit viel Liebe eingerichtet wurde und direkten Zugang zum Balkon bietet – ein Platz zum Durchatmen, Genießen und Ankommen.

Dazu gibt es ein **neues Badezimmer** mit Walk-in-Dusche, WC und Handwaschbecken, ein zusätzliches **Schlafzimmer** sowie einen praktischen Abstellraum. Somit ergibt sich hier eine vollständig nutzbare zweite Wohneinheit.

Außenbereich – überschaubar, charmant, voller Potenzial

Der kleine Garten lädt dazu ein, ihm neue Energie einzuhauen: ein Platz für Kräuter, ein lauschiges Eckchen oder kleine Beete. Ein weiterer Vorteil: der Garen ist zudem uneinsichtig und bietet Ihnen einen geschützten Rückzugsort, an dem Sie ungestört entspannen und die Ruhe genießen können.

Die zwei Nebenräume vom Hof aus begehbar, bieten wertvollen Stauraum für Gartenwerkzeug, Fahrräder oder Hobbyutensilien.

Die überdachte Einfahrt, durch ein Tor geschützt, sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und witterungsgeschützt steht.

Technik & Zustand – solide Basis mit modernen Updates

Viele wichtige Arbeiten wurden bereits erledigt:

- Neue Fernwärmeinstallation, alternativ Heizen mit Holz möglich
- Ziegeldach ca. 2000 neu gedeckt
- Fenster und Rollos ca. 1996 erneuert
- Elektrik am aktuellen Stand
- Fassade neu gestrichen

Damit ist das Haus sofort bewohnbar und zugleich ein hervorragender Ausgangspunkt für individuelle Gestaltungen.

Fazit – Ein Haus zum Wohlfühlen und Weiterdenken

Dieses Haus in Unterfrauenhaid ist mehr als nur eine Immobilie – es ist eine Einladung, sich zu entfalten. Ob als klassisches Einfamilienhaus, Zuhause für zwei Generationen oder zwei getrennte Wohneinheiten: Die Möglichkeiten sind vielfältig. Dazu kommt die ruhige Lage, die solide Substanz und der charmante Charakter, der dieses Objekt zu etwas Besonderem macht.

Mein Service

Ich lade Sie herzlich ein, dieses vielseitige Einfamilienhaus in Unterfrauenhaid bei einer persönlichen Besichtigung zu entdecken.

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Perfekter Infrastruktur im Herzen des sonnigen Burgenlands

Eingebettet im wunderschönen Burgenland – dem „Land der Sonne“ mit den meisten Sonnenstunden Österreichs – genießen Sie hier in Unterfrauenhaid ein angenehmes Klima und viel Lebensqualität. Die Infrastruktur ist gut, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Ort und in der nahen Umgebung, sodass der Alltag unkompliziert gestaltet werden kann. Der Kindergarten und die Volksschule ist mit 3 Minuten Fußweg gleich ums Eck, ein Kaufhaus befindet sich 450 Meter vom Wohnhaus entfernt. Die Bezirksstadt Oberpullendorf ist nur etwa 15 Minuten entfernt, dort finden Sie weitere Schulen, Ärzte, Spital und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Eisenstadt erreichen Sie in rund 40 Minuten, und Wien ist in circa 1 Stunde bequem mit dem Auto erreichbar. Für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bieten die nahegelegenen Bahnhof in Deutschkreutz gute Verbindungen nach Wien. Freizeitmöglichkeiten in der Region reichen von Wanderungen und Radtouren bis hin zu Besuchen der zahlreichen Weingüter und Therme Lutzmannsburg – hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap