

## **EINFAMILIENHAUS in Grünruhelage im Bezirk Jennersdorf**



**Objektnummer: 2029/46**

**Eine Immobilie von Meni GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8385 Neuhaus am Klausenbach
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 260,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,96
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Christian Gamperl**

Meni GmbH



































# Objektbeschreibung

## Objekt

**Neuhaus am Klausenbach** - Ein Einfamilienhaus mit **ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf insgesamt **ca. 1.308 m<sup>2</sup> Grund** wird hier exklusiv zum Verkauf angeboten.

Ein **ruhig gelegenes** Einfamilienhaus das ausreichend Platz für großzügiges Wohnen bietet. Die Liegenschaft, besteht aus einem **Grundstück in Hanglage** und einem **großzügigen Wohnhaus**.

Auf dem bereits bebauten Grundstück befindet sich außerdem ein **Carport**.

Das 1982 erbaute Einfamilienhaus verfügt über insgesamt **5 Zimmer**, eine **geräumige Küche samt Essplatz**, ein **Bad**, ein **separates WC** sowie eine **Speis**.

Die **ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse** bzw. ein **ca. 10 m<sup>2</sup> großer Balkon** bieten reichlich Platz für z.B. einen Essplatz im Freien.

Das gepflegte Wohnhaus ist komplett unterkellert, der Keller beherbergt auch den Heizraum, eine weitere Dusche, ein 2. WC, noch zwei weitere Räume und die Garage mit automatischem Tor ist ebenfalls integriert. Der **Keller könnte auch als 2. Wohneinheit** gestaltet werden! Falls zu wenig Platz sein sollte kann auch noch der **Dachboden** mit **ca. 90 m<sup>2</sup>** ausgebaut werden!

Für Heizung und Warmwasser stehen ein Holzvergaserofen und eine Luftwärmepumpe zu Verfügung! ( Bei Bedarf könnte sogar auf eine Öl-Zentralheizung zurück gegriffen werden)

Die Liegenschaft selbst befindet sich in **Grünruhelage** und ist somit ideal geeignet für **Naturgenießer und Ruhesuchende!**

- GrünRuheLage
- Wohnfläche ca. 123 m<sup>2</sup> auf 1 Etage.
- Keller
- Zentralheizung - Holz/Öl , Luftwärmepumpe



- Carport, Garage

## Lage

Neuhaus am Klausenbach - (ungarisch *Vasdobra*) ist eine Marktgemeinde mit ca. 920 Einwohnern im Bezirk Jennersdorf im Burgenland in Österreich.

Die Gemeinde liegt in 359 m Seehöhe unweit des Dreiländerecks Österreich-Ungarn-Slowenien im Naturpark Raab-Őrség-Goričko und ist die südlichste Gemeinde des Burgenlandes (südwestlichster Punkt beim Maria-Theresien-Stein). Bei Bonisdorf liegt an der Grenze zu Slowenien mit dem 417 m ü. A. hohen Stadelberg die höchste Erhebung des Bezirks Jennersdorf. Der Ort ist Namensgeber für das Neuhauser Hügelland, das sich über die Staatsgrenzen erstreckt und in Slowenien *Goričko* („Hügelland“) bzw. in Ungarn *Vasi-Hegyhát* („Vas-Berge“) genannt wird.

Die Gemeinde besteht aus den vier Katastralgemeinden Bonisdorf, Kalch, Krottendorf bei Neuhaus und Neuhaus am Klausenbach und liegt ca. 13 km südlich der Bezirkshauptstadt Jennersdorf.

*(Quelle: Wikipedia)*

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.



Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 677 62 88 49 09](tel:+4367762884909) oder [makler@meni.gmbh](mailto:makler@meni.gmbh) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

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

Klinik <2.500m

Apotheke <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <7.000m

### **Sonstige**



Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap