

**Gebührenersparnis nur noch bis 30.06.2026 - „Dolce Vita“
im Südburgenland!**



Objektnummer: 6361/320

Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 7512 Kohfidisch |
| Baujahr: | 1974 |
| Zustand: | Modernisiert |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 129,00 m² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 3 |
| Garten: | 1.400,00 m² |
| Heizwärmebedarf: | D 149,13 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,72 |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. BW Anke Schuch

SAW Consulting e.U.
Kirchenstraße 14
7431 Bad Tatzmannsdorf







Nur noch bis 30.06.2026

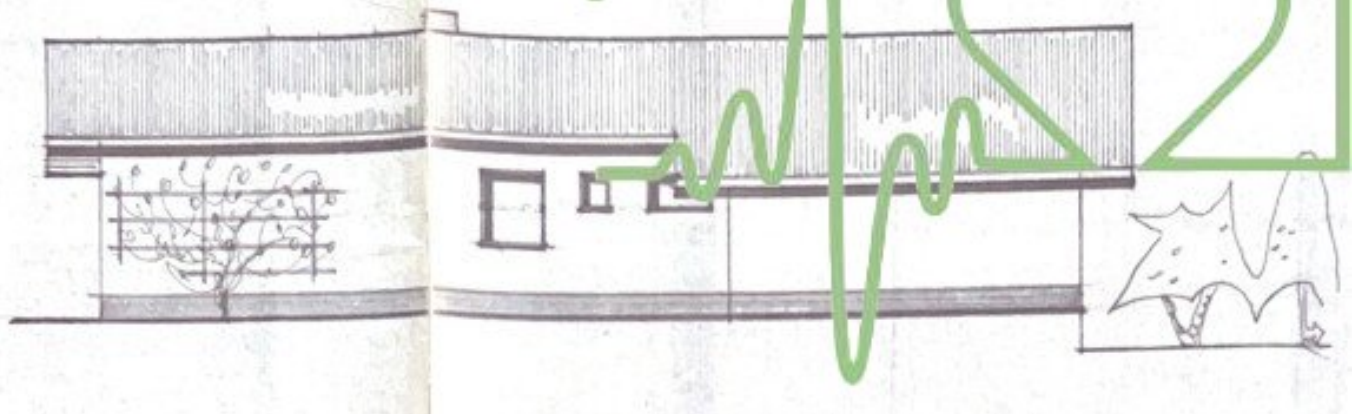
**Ggf. Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr (1,1% vom Kaufpreis)
bei Erwerb von Wohnraum siehe www.bmj.gv.at**



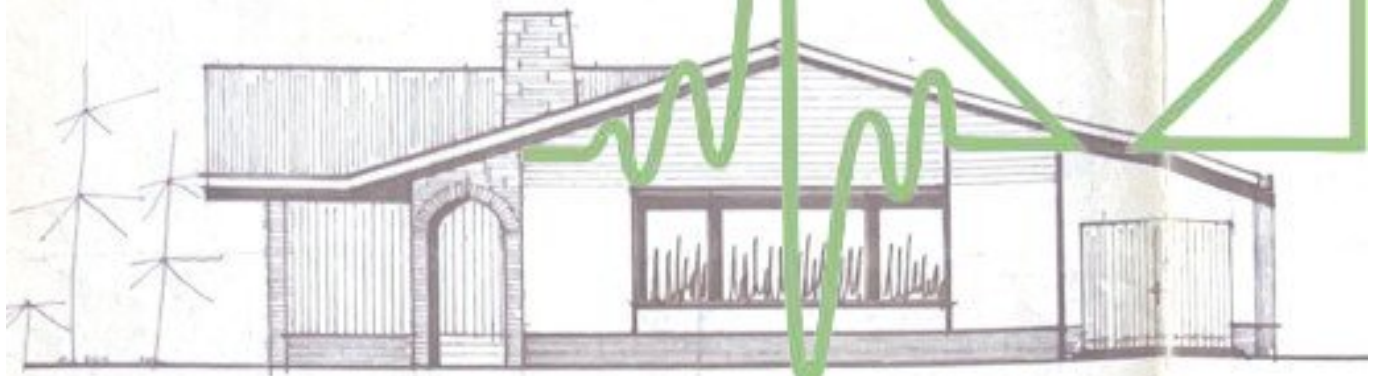
SAW CONSULTING



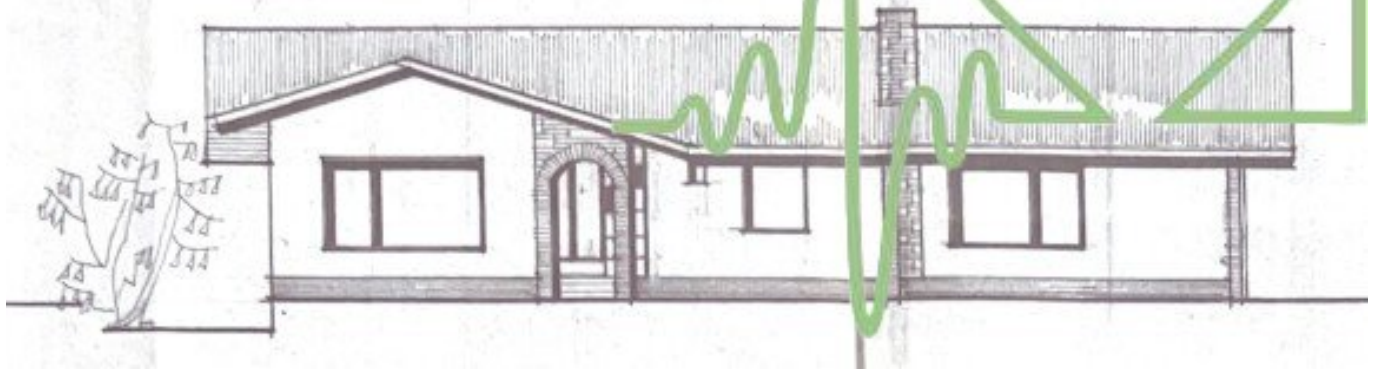
NORDANSICHT.



OSTANSICHT



SÜDANSICHT.



Objektbeschreibung

Dieses **liebevoll gepflegte Einfamilienhaus** mit **Pool**, **drei Garagen** und einem **wunderschön angelegten Garten** befindet sich in herrlich ruhiger Grünruhelage am Ortsrand von **Kohfidisch**. Das Grundstück umfasst ca. **1.704 m²** – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Gartenliebhaber.

Der **1974** errichtete **Bungalow** bietet auf rund **129 m²** Wohnfläche:

- Vorraum / Flur
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Küche mit Speis
- Schrank-/Bügelraum mit Waschmaschine & Trockner
- 1 Schlafzimmer
- 1 Büro / Gästezimmer / Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dampf-Dusche, Badewanne & Schminktisch
- Separates WC

Zwei **überdachte Terrassen** (ca. 30 m² gesamt) nach **Osten und Süden** laden zum Frühstück im Grünen oder entspannten Sommerabenden ein.

Der Poolbereich bildet das Herzstück der gepflegten Gartenlandschaft. Der beheiz- und beleuchtbare Pool hat eine moderne Überdachung, die sich platzsparend unter die Terrasse schieben lässt. Der Garten selbst begeistert mit **liebevollen Details und spürbarer Ruhe**: Ob beim **Rückzug in eine der Sitznischen**, beim **Arbeiten in den Hochbeeten** oder beim

Abendessen im Freien – dieser Außenbereich schafft Raum für echte Lebensqualität.

Das Haus ist **unterkellert**: dort befinden sich unter anderem der **Heizraum**, ein **Fitnessraum** und eine **integrierte Doppelgarage**. Eine **dritte Garage** mit Zugang zum Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot.

Technisch ist die Immobilie hervorragend ausgestattet:

- **Holzvergaserofen, Öl-Brennkessel und Luftwärmepumpe**
- **Kamin** für gemütliche Wintertage
- **Klimagerät** für heiße Sommertage
- **Wasseraufbereitungsanlage**
- **Alarmanlage**
- **Holz-Alu-Fenster mit Rollläden (teils elektrisch)**
- **Vorbereitung für Photovoltaik**

Das Haus wird **voll möbliert verkauft** und kann **nach Vereinbarung** sofort bezogen werden.

Nur noch bis 30.06.2026 - ggf. Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr (1,1% vom Kaufpreis) bei Erwerb von Wohnraum siehe www.bmj.gv.at

Überzeugen Sie sich selbst von diesem **außergewöhnlich gepflegten Domizil** – eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südburgenländischen Wein- und Thermengebiets.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Geldautomat <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Flughafen <4.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap