

**Traumhaftes Zuhause!**



**Objektnummer: 1760/817**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7543 Kukmirn
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Lind**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien



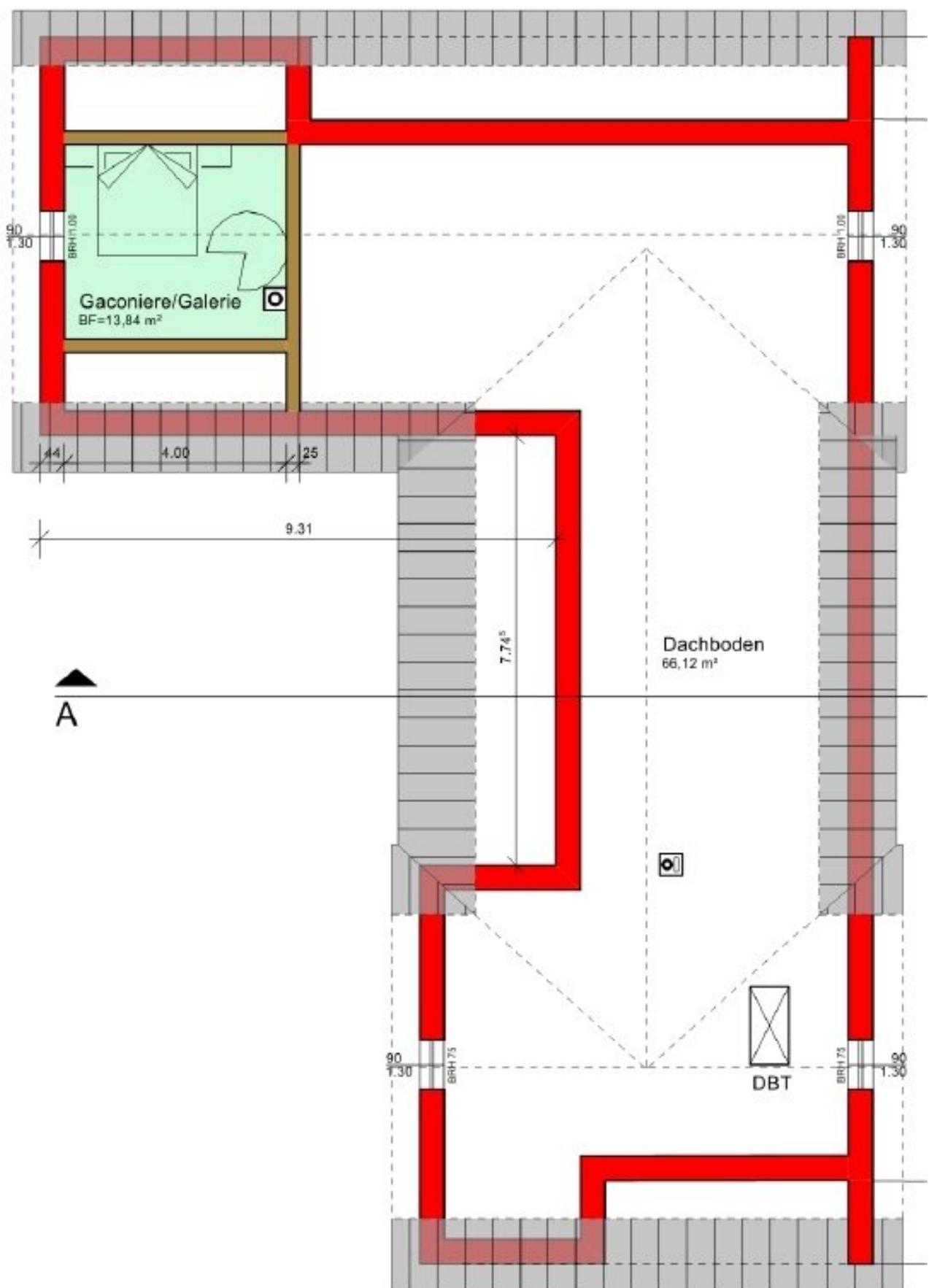


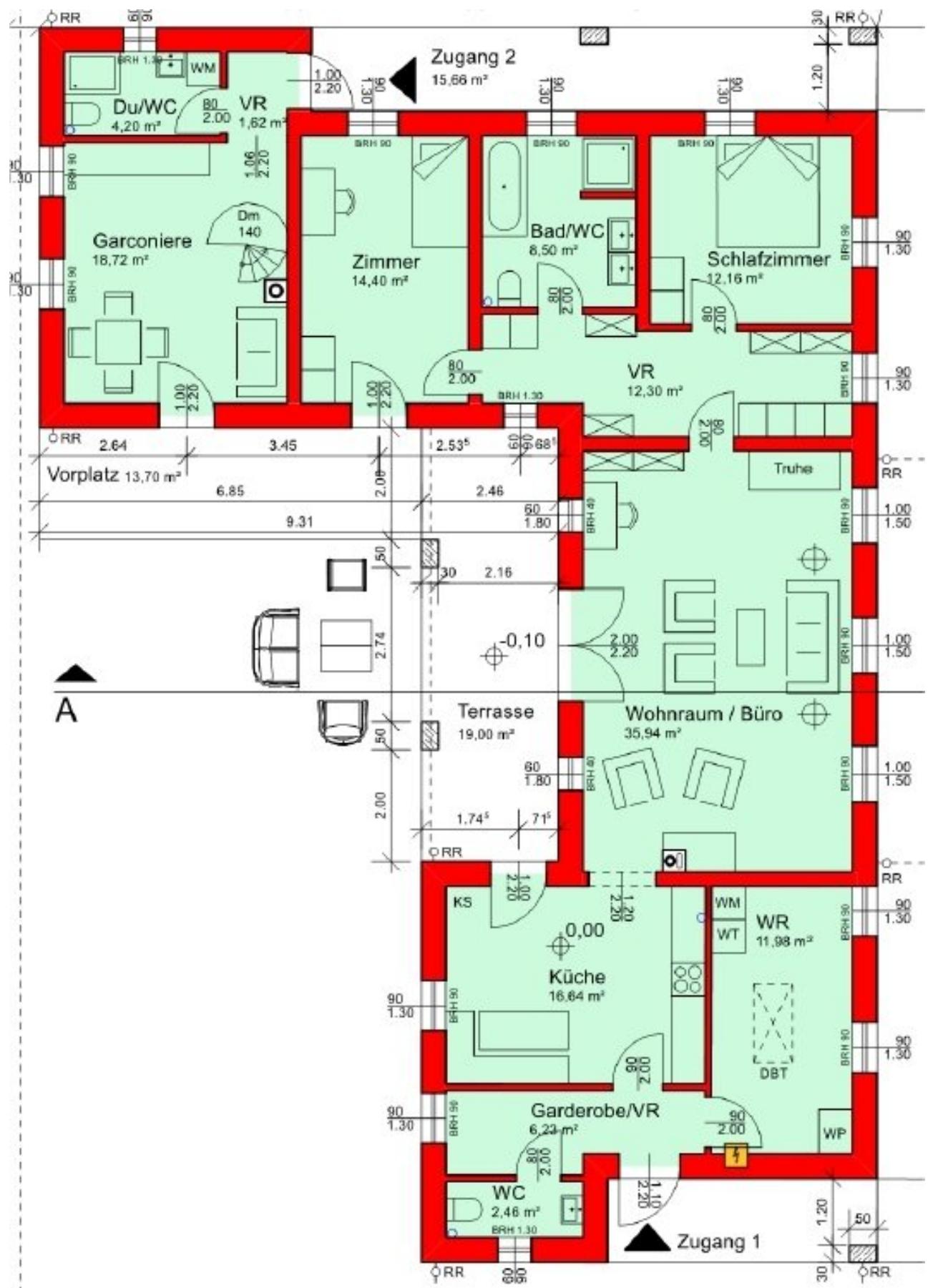












# Objektbeschreibung

Hoher Wohnkomfort - Exklusive Ausstattung - Fantastischer Blick über das Südburgenländische Hügelland!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Zuhause in einer wunderschönen Lage im südlichen Burgenland nahe der steirischen Grenze anbieten zu dürfen!

Eingebettet in die idyllische Hügellandschaft des Südburgenlandes, liegt dieses exklusive Domizil mit einer Wohnnutzfläche von 178qm auf einem 10.886qm großen Grundstück.

Die Liegenschaft wurde 2019 fertiggestellt und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand.

## Lage:

Das südliche Burgenland und die südöstliche Steiermark zählen zu den sonnenreichsten und wärmsten Gebieten in Österreich! Das Gebäude befindet sich auf einem Hügel an einem ruhigen Platz mit Fernblick.

## Räume und Flächen:

Im Eingangsbereich erwartet Sie eine Garderobe und eine Gästetoilette.

Wohnraum und Küche umfassen eine Fläche von 53qm.

Weitere 4 Zimmer von 12 bis 19qm bieten viel Raum und Rückzugmöglichkeiten.

2 Badezimmer mit 2 Toiletten ergänzen den gehobenen Standard.

Der vom Vorzimmer aus zu begehende Wirtschaftsraum mit seinen 12qm hält ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner, Staubsauger und alle im Haushalt wichtigen Utensilien bereit.

Die sonnenreiche, westseitige Terrasse mit 19qm ist von nahezu allen Räumlichkeiten zu betreten.

Aktuell wird das Gebäude, wie Sie auf den Plänen im Erdgeschoß und Dachgeschoß sehen, für 2 Wohneinheiten mit 2 Eingängen genutzt.

Die große Einheit umfasst 140qm, die kleine Einheit 38qm. Die kleine Fläche ist als Maisonne ausgeführt und ideal als Einliegerwohnung für z.B. ein Kindermädchen, für eine Haushaltshilfe oder als Einnahmequelle in der Vermietung.

Eine Zusammenlegung beider Einheiten ist einfach durchführbar.

Zusätzlich bietet sich die noch ungenutzte Fläche am Dachboden für weitere Räumlichkeiten zum Ausbau an.

**Ausstattung:**

Böden: Landhausdiele und Fliesen

Fenster: 3-fachverglasung

Beschattung der Fenster: Außensonnenenschutz

Beschattung der Terrasse: Transparent Sonnenschutz

2 Komplettküchen

**Technik:**

Fotovoltaikanlage 4,5KW

Solaranlage

Luftwärmepumpe

Kaminofen im Wohnzimmer

Kleiner Ofen in der 2. Wohneinheit

**Nebengebäude:**

Carport für 2 Autos

Angebauter Raum für Gartengeräte und Abfallbehälter

**Infrastruktur:**

Fans der Kulinistik finden in Kukmirn und in den naheliegenden Orten gut geführte Restaurants und Gasthäuser.

Die neue, an die Südautobahn A2 angebundene Schnellstraße S7 hat Autobahncharakter und reduziert die Fahrzeiten Richtung Graz oder Wien erheblich.

Die größeren Städte im Umfeld wie Güssing, Fürstenfeld, Oberwart und Hartberg sind mit jeweils einer Fahrzeit von 15-20 Min. erreichbar.

### **Kaufpreise und Grundstücksflächen:**

Gebäude 178qm Wohnfläche zzgl. Nebengebäude (Carport mit Geräteraum)

Grundstück 6.977qm

Bauland Dorf 80 / Grünland 20 Prozent 3.352qm (davon 557qm Dienstbarkeit)

Summe 10.886qm 995.000,- EUR

### **Optionale Flächen:**

Zwei angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen mit in Summe 10.847qm stehen ebenfalls zum Kauf zur Verfügung.

### **Resümee:**

Ein repräsentativer Platz mit besonderem Erholungswert, eine Liegenschaft von hoher Qualität in der Bausubstanz und Ausstattung.

Das Preis- Leistungsverhältnis ist absolut stimmig und ist von fachlicher Seite sehr empfehlenswert!

**Info:** Die im Text verwendeten Flächen sind circa Angaben und gerundet.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Energieklasse: HWB Ref,SK 47 f GEE,SK 0,61

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausführungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen.

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.