

**Frisch renoviertes Einfamilienhaus in Mörbisch mit
zusätzlicher, separat zugänglicher Wohneinheit - auch zur
Vermietung geeignet!**



Küche Richtung Wohnzimmer

Objektnummer: 95347

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7072 Mörbisch am See
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	55,00 m ²
Heizwärmebedarf:	239,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,54
Kaufpreis:	340.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

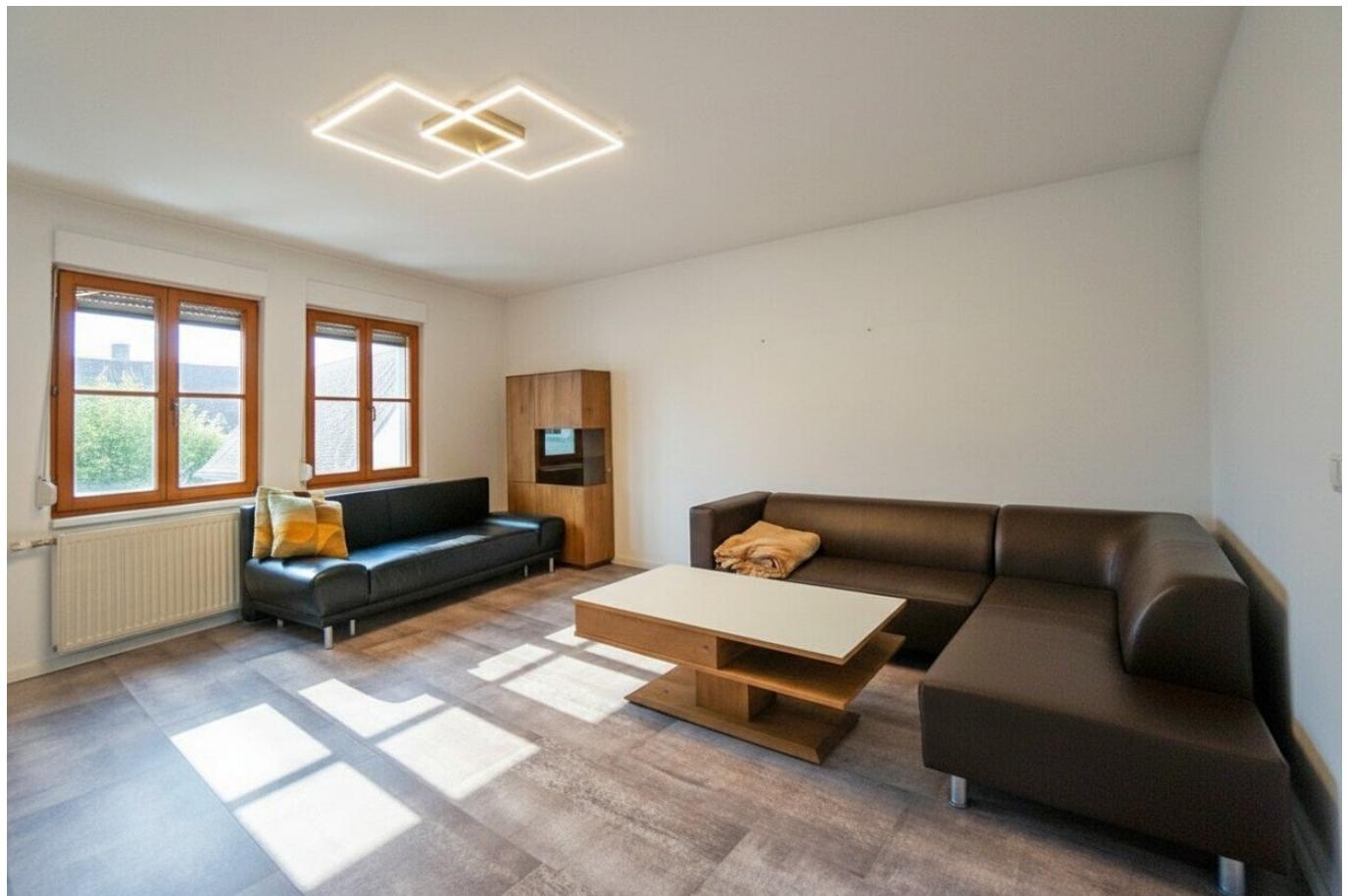


Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







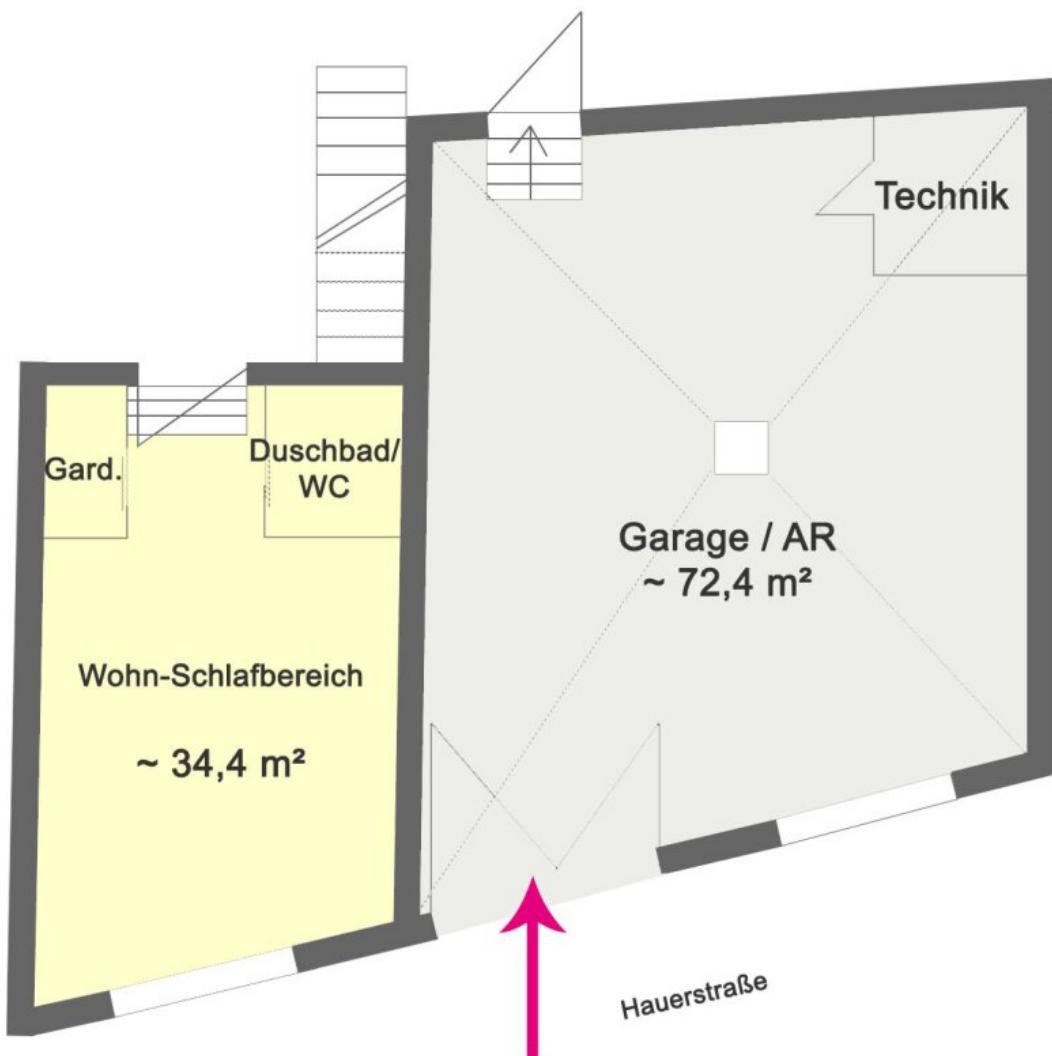




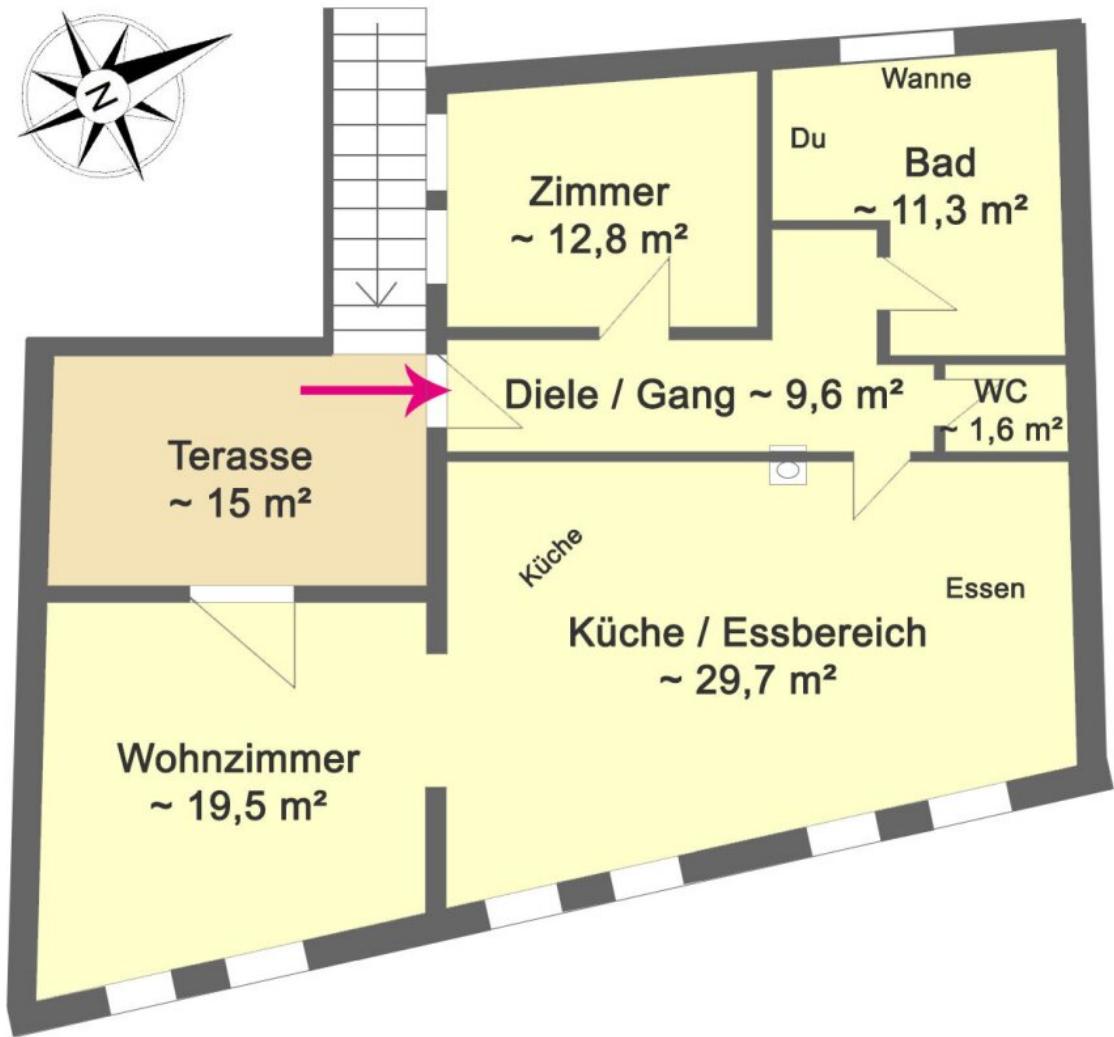
Garten

Außen AR

Außen WC



Hauerstraße



Objektbeschreibung

Attraktives Landhaus in der Pannonischen Tiefebene, erbaut vor mehr als 100 Jahren! Durch diverse Zu- und Umbauten laufend den sich ändernden Ansprüchen angepasst und zuletzt 2020 umfangreich saniert und erst 2025 modernisiert bietet das Haus komfortables, zeitgemäßes Wohnen, ohne auf die Vorteile eines Altbaus mit hohen Räume oder massiven Wände verzichten zu müssen.

Die traumhafte Ruhelage, nur wenige Gehminuten vom Zentrum Mörbisches im Naturschutzgebiet Neusiedler See/Seewinkel entfernt und der Weitblick bei klarem Wetter bis zum Neusiedler See ist einzigartig.

Der Zugang erfolgt, typisch burgenländisch, durch ein großes elektrisches Holz-Eingangstor, über die Garage, wo sich auch der Technikraum befindet über einige Stufen in den Garten und auf den Vorplatz. Hier gibt es einen separaten "Trakt", der gut als Abstellfläche, Wellness-Bereich oder als Außenküche für Garten-Grillfeste etc. genutzt werden kann. Ein separates WC liegt direkt daneben.

Gegenüber dem Trakt mit eigenem Zugang befindet sich ein ca. 34 m² großer Gästebereich mit Garderobe, Duschbad, WC und großzügigem Schlaf- Wohnraum. Dieser Teil eignet sich gut zur Vermietung während der Festspielzeit oder kann natürlich auch als Büro genutzt werden.

Der Wohnbereich liegt auf einer Ebene, der Zugang erfolgt über einige Stufen vom Vorplatz ausgehend über die ca. 15 m² Südwest-Terrasse.

Geboten werden hier ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, Walk-In-Dusche und Waschmaschine sowie ein separates WC. Herzstück ist die großzügige, moderne DAN-Wohnküche mit Kücheninsel und hochwertigen Einbaugeräten sowie der helle, freundliche Essbereich. Vom angeschlossenen Wohnzimmer mit schönem Ausblick in die Stadt Mörbisch mit Kirchturm gibt es einen Ausgang auf die Südwest-Terrasse mit elektrischer Markise.

Der Neusiedlersee mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die Naturbadeanlage Mörbisch gilt als die gemütlichste unter den umliegenden See-Gemeinden und bietet als einziger Ort rund um den Neusiedler See unbegrenztes Schwimmvergnügen. Aufgrund einer natürlichen Strömung liegt die Wassertiefe hier nämlich bei ca. 1,70 m.

Zahlreiche Buschenschanken und Top Winzer (Biowein Johann Lang, Weingut Sommer...) laden zum Besuch bzw. zu einer Weinverkostung ein.

Harmonisch eingebettet in die Naturkulisse des Nationalparks Neusiedler See - Seewinkel liegt

eine der größten Open-Air Bühnen - die traditionelle Seebühne der Seefestspiele Mörbisch, die jeden Sommer beste Unterhaltung bietet. Besonders bekannt und attraktiv ist der Naturpark Neusiedler See für Radfahrer, die während einer Radtour rund um den See sportliche Herausforderungen annehmen können.

Einkaufsmöglichkeiten findet man im örtlichen SPAR, der ca. 10 Gehminuten entfernt liegt, eine Bäckerei und ein Fleischhauer versorgen mit lokalen Produkten. Kindergarten und Volksschule liegen in unmittelbarer Nähe und sind gut fußläufig erreichbar.

Mit dem Auto ist man über die Autobahn A 3 in einer knappen Stunde in Wien. In ca. einer halben Stunde ist man bequem mit dem Bus in der Landeshauptstadt Eisenstadt. Nach Sopron, über die Grenze nach Ungarn, sind es nur ca. 25 km.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap