

**Großzügliches EINFAMILIENHAUS mit Weitblick über die  
Thermenregion**



**Objektnummer: 5324/3082**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7431 Bad Tatzmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	272,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,62
<b>Kaufpreis:</b>	438.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

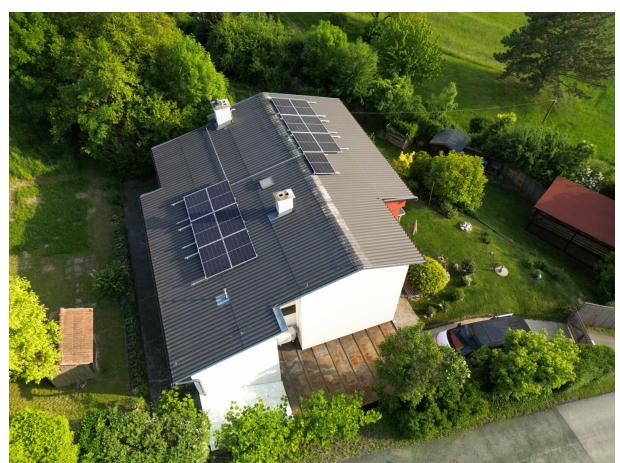
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

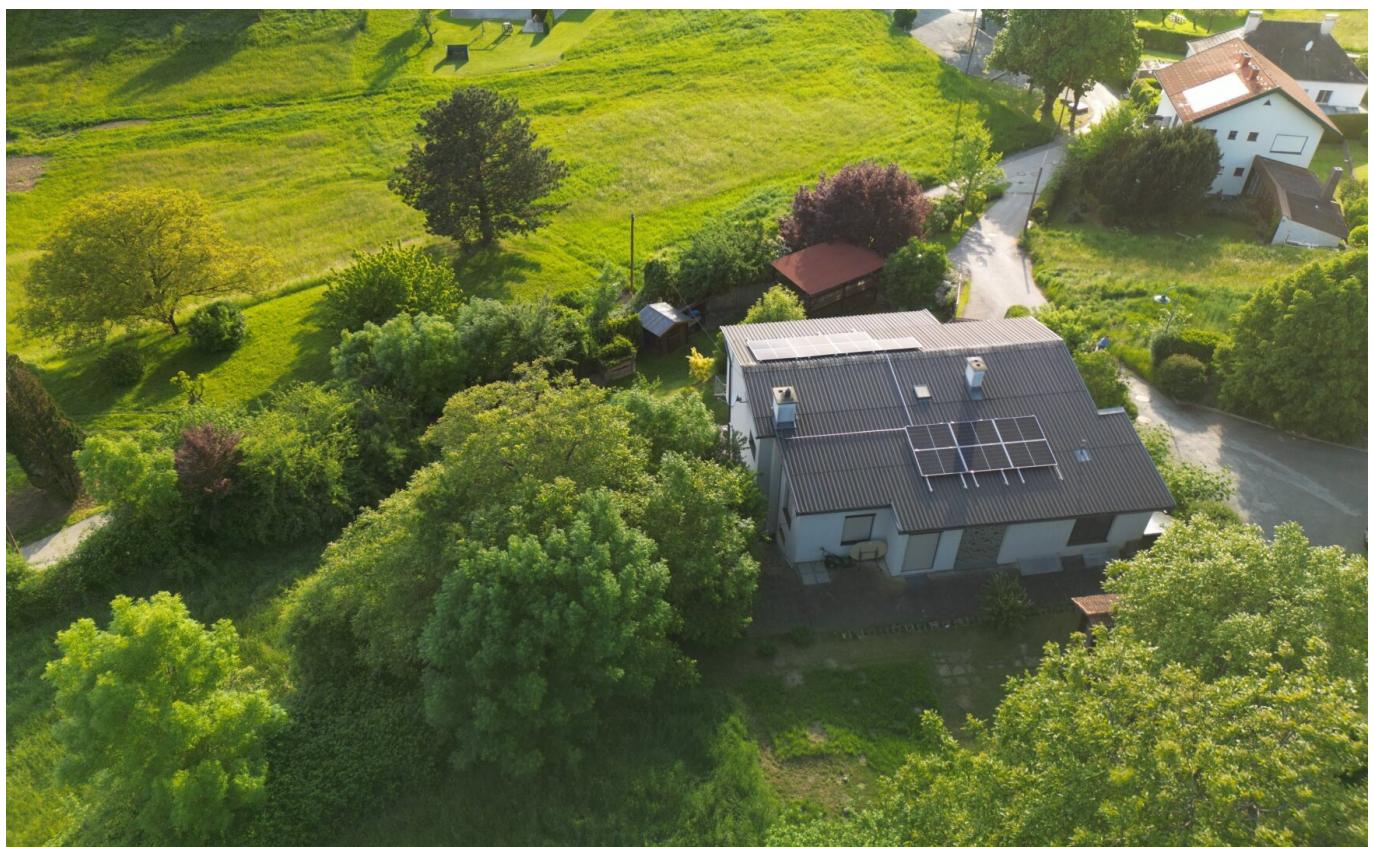
## Ihr Ansprechpartner



**Manuela Hohenschläger**

Haberkorn Immobilien  
Hauptplatz 2

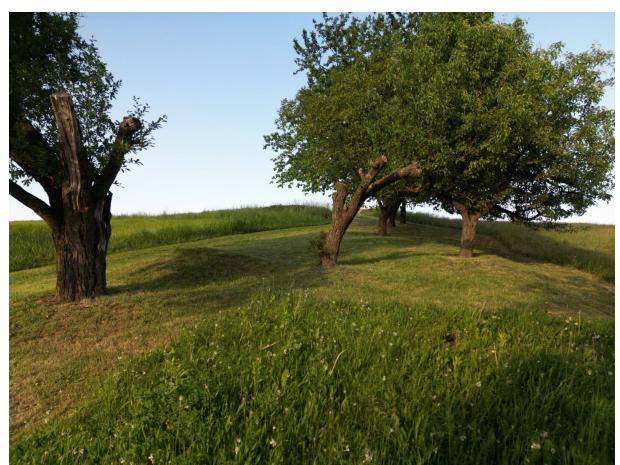




Haberkorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)

HABERKORN  
IMMOBILIEN





HABERKORN IMMOBILIEN

## Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

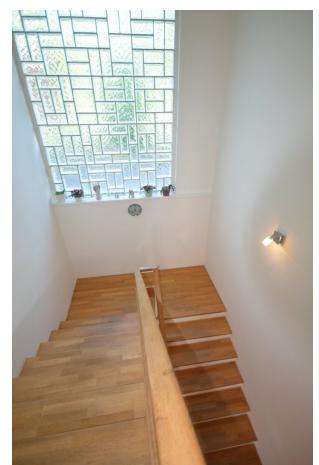
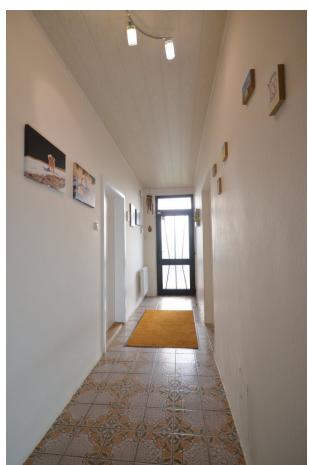
**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

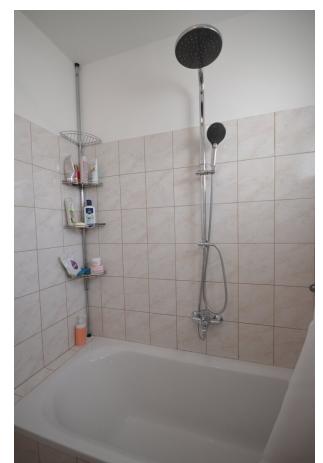
Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

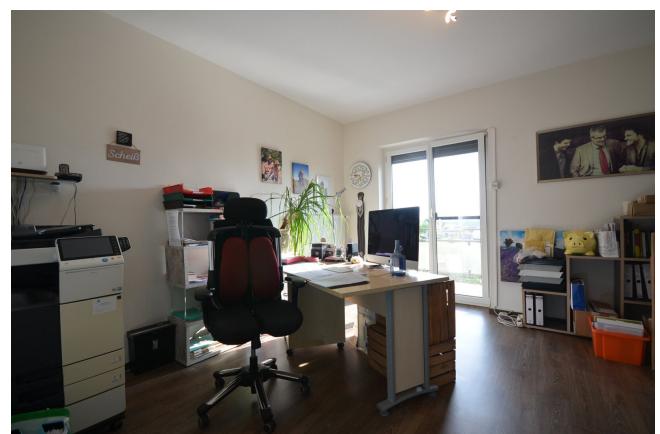
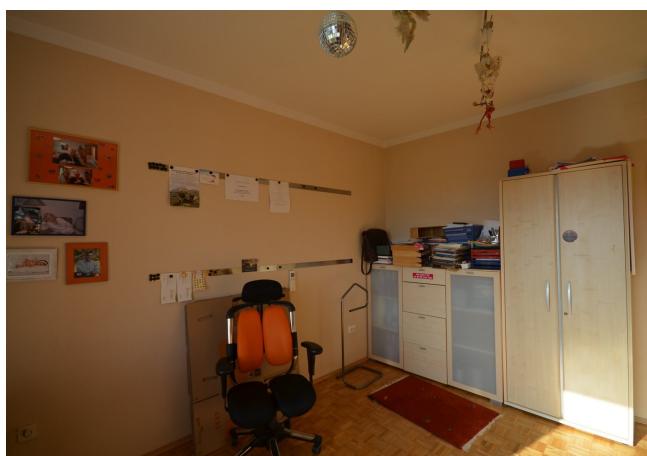
**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**

















# Objektbeschreibung

## #Ortsrandlage #Aussichtslage #Photovoltaik #großes Grundstück

Haberkorn Immobilien darf hier exklusiv ein **sehr ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit sehr viel Platz für großzügiges Wohnen** anbieten. Die Liegenschaft, besteht aus einem **ca. 1372 m<sup>2</sup> großen Grundstück** in erhöhter **Ortsrandlage** und einem **zweigeschoßigen Gebäude mit 2 Balkonen, Garage und Carport** sowie einem **Garten** der **teilweise Altbaumbestand ( Obstbäume )** aufweist.

Das **Einfamilienhaus** verfügt über insgesamt **6 Zimmer, eine Küche mit Essbereich, Vorraum, zwei Bäder, zwei WCs** sowie eine **Speis** und **weitere Räumlichkeiten** für Technik, etc.

Die **ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse, ist teilweise überdacht** und erstreckt sich Richtung Westen, sie bietet reichlich Platz zum Entspannen oder Grillen. Für eine **Frühstücksecke** im Freien wäre auf der Rückseite des Hauses Platz, also im Osten.

Die **Garage** für einen PKW grenzt an das Erdgeschoß und beherbergt eine E-Ladestation, ein ebenfalls vorhandenes Carport befindet sich an der Grundstücksgrenze.

Für Heizung und Warmwasser steht eine **GasZentralheizung** zu Verfügung, zusätzlich gibt es einen kleinen **PelletOfen** und im Wohnzimmer einen **Kachelofen!** Die **Wohnräume** sind **klimatisiert**, das gesamte Gebäude ist **alarmgesichert**. Ebenso wurde eine **Photovoltaik-Anlage mit 5 kW** installiert.

Das **Gebäude** ist außen **gedämmt**, ebenso die **oberste Geschoßdecke**, die Fenster sind großteils mit elektrisch betriebenen **Rollläden** versehen.

Die Liegenschaft befindet sich am Ortsrand in Grünruhelage und Aussichtslage am Ende einer Sackgasse und ist somit ideal geeignet für Naturgenießer und Ruhesuchende!

### Machen Sie sich selbst ein Bild!

- GrünRuheLage und AussichtsLage am Ortsrand
- Wohnfläche ca. 134 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen
- Kachelofen

- Alarmanlage
- GasZentralheizung
- Garage
- 2 Balkone
- teilw. überdachte Terrasse
- großes Grundstück
- E-Ladestation
- Photovoltaik

## Lage

**Bad Tatzmannsdorf** (ungarisch Tarcsafürd?, kroatisch Tar?a, Romani Tartscha) ist eine Gemeinde im Bezirk Oberwart mit ca. 1655 Einwohnern und erstreckt sich über ca. 11,6 km<sup>2</sup>. Sie ist der größte Kurort des Burgenlandes.

Die Gemeinde liegt im Südburgenland im Tal des Tschabachs und am Oberlauf des Drumlingbachs. Es handelt sich dabei um die Übergangszone zwischen Bernsteiner Gebirge / Günser Gebirge und dem Südburgenländischen Hügelland.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende drei Ortschaften bzw. gleichnamige Katastralgemeinden: **Bad Tatzmannsdorf**, **Jormannsdorf** und **Sulzriegel**

Der Ort gehörte wie das gesamte Burgenland bis 1920/21 zu Ungarn (Deutsch-Westungarn). Bis 1750 war der Ort im Besitz verschiedener Kleinadelsfamilien und wurde in jenem Jahr von den Grafen Batthyány erworben, die ihn ihrer Herrschaft Bernstein anschlossen. Unter den Batthyánys wurde der 1620 erstmals erwähnte Badebetrieb großzügig ausgebaut. Ab 1889 wurden zudem die Moorvorkommen für Moorbäder genutzt, so dass Tatzmannsdorf als

„ungarisches Franzensbad“ galt.

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung und nach Vereinbarung übernommen werden.

## 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 vorgemerktenden Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 87](tel:+436641379787) oder [hohenschlaegerl@haberkorn-immobilien.at](mailto:hohenschlaegerl@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap