

Elegantes Landhaus!



Objektnummer: 1760/924

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7543 Kukmirn
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,00 m²
Nutzfläche:	178,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	789.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz Lind

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien





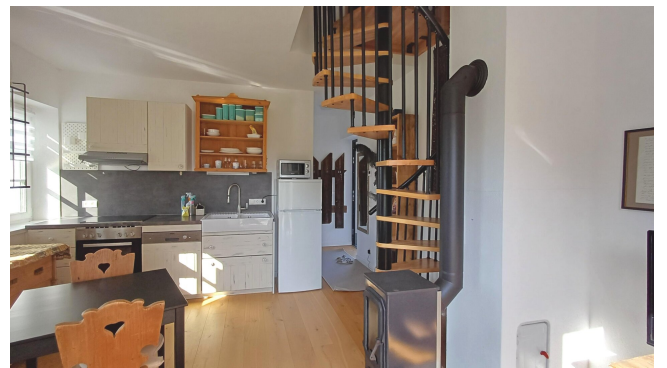




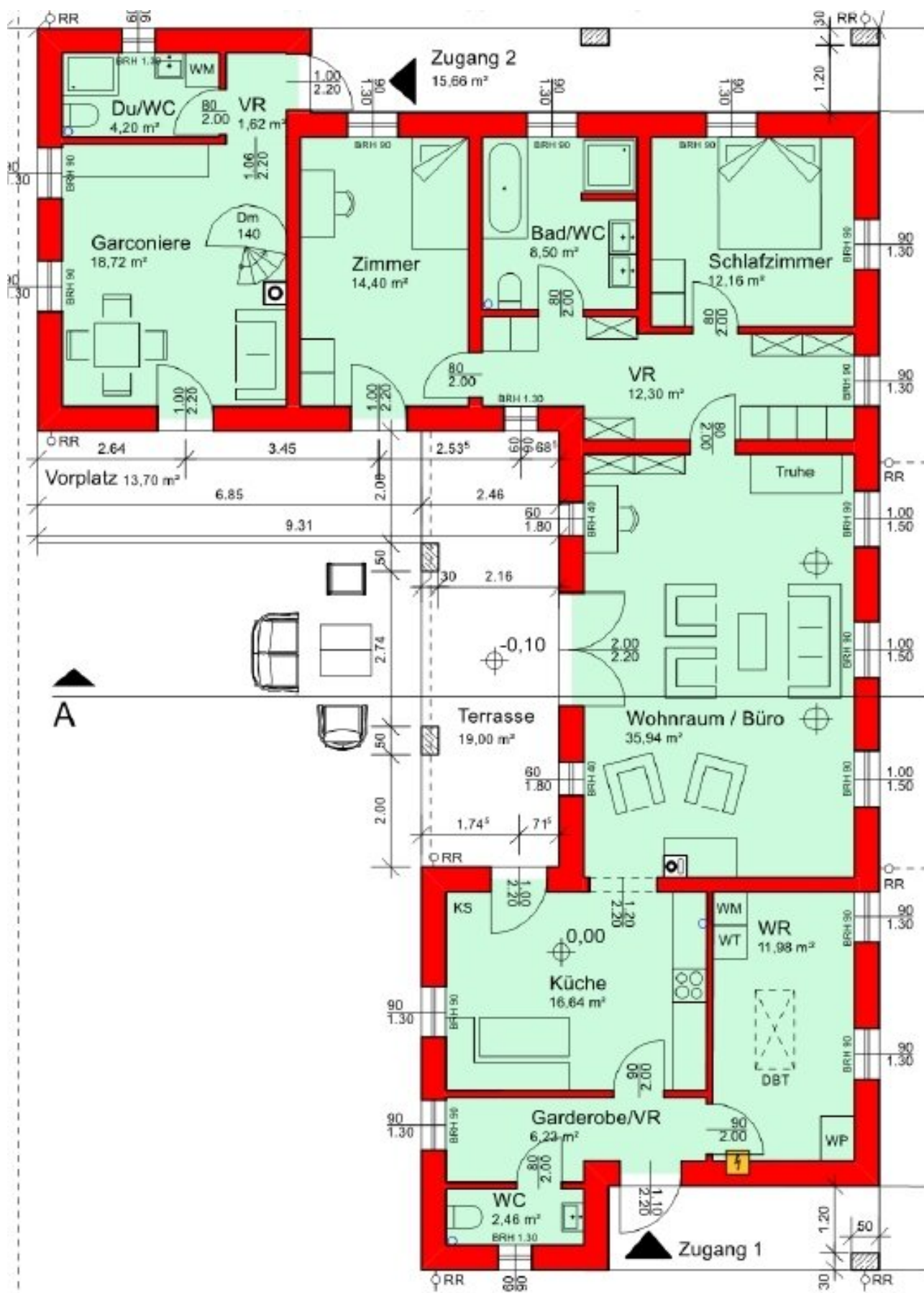


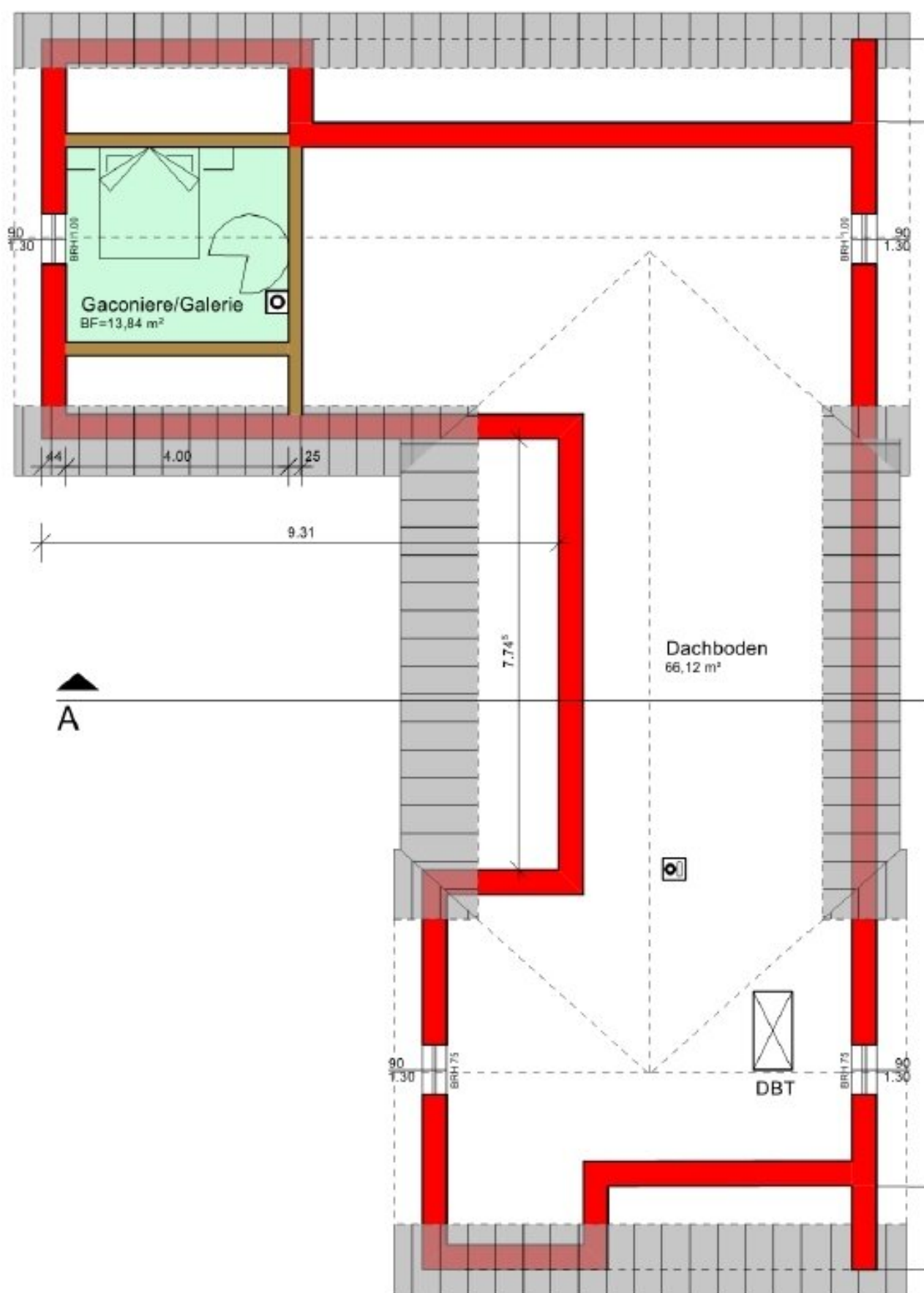












Objektbeschreibung

Wunderschönes Landhaus für höchste Ansprüche im Osten Österreichs!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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

In die sanfte Hügellandschaft des Südburgenlandes eingebettet, steht dieses exklusive Domizil mit einer Wohnnutzfläche von 178qm auf einem Grundstück mit 6.977qm.

Die Immobilie wurde 2019 fertiggestellt und befindet sich in hervorragendem Zustand.

Lage:

Die Region zählt zu den sonnenreichsten Teilen Österreichs. Beim Betreten des Grundstücks können Sie nahezu rundum in die tieferliegenden Obstkulturen und Wiesen, sowie in die Ferne blicken.

Hier finden Sie Ruhe und Erholung in einem tourismusfreien Radius.

Räume und Flächen:

Der Eingangsbereich beherbergt Garderobe und Gäste-Toilette.

Wohn- und Kochbereich umfassen zusammen 53qm.

Es stehen Ihnen 4 weitere Zimmer von 12–19qm zur Verfügung, die vielfältige Rückzugsmöglichkeiten bieten.

2 Bäder mit insgesamt 2 Toiletten sichern den gehobenen Komfort.

Ebenso bekommen Sie den praktischen 12qm große Wirtschaftsraum, er ist vom Vorzimmer aus erreichbar und bietet viel Platz für Waschmaschine, Trockner, Staubsauger und vieles mehr.

Auf die westlich ausgerichtete Terrasse mit 19qm gelangen Sie von nahezu allen Räumen.

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 Maissonette 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.

Auf der noch ungenutzten Dachbodenfläche besteht weiteres Ausbaupotenzial für zusätzliche Räume.

Ausstattung:

Böden: Landhausdiele und Fliesen

Fenster: 3-fachverglasung

Beschattung der Fenster: Außensonnenschutz

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 zwei Autos

Angebauter Raum für Gartengeräte und Abfallbehälter

Infrastruktur:

Kulinarikliebhaber finden in Kukmirn und Umgebung gut geführte Restaurants und Gasthöfe.

Die neu an die A2 angeschlossene Schnellstraße S7 verkürzt Fahrzeiten nach Graz oder Wien spürbar.

Umliegenden Städte wie Güssing, Fürstenfeld, Oberwart und Hartberg erreichen Sie in ca. 15–20 Minuten.

Flächen:

Haus mit 178qm Wohnfläche, Nebengebäude (Carport mit Geräteraum)

Grundstück: 6.977qm

Optionale Flächen:

Bauland Dorf 80 %, Grünland 20 % (3.909 m²) sowie zwei angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen mit insgesamt 10.847 m² stehen ebenfalls zum Kauf bereit.

Resümee:

Eine repräsentative Lage mit hohem Erholungswert, eine Liegenschaft von hochwertiger Bau- und Ausstattungsqualität. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist überzeugend und fachlich gut bewertet.

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

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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

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 Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen. Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

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.