

**+++ Feines Einfamilienhaus in ruhiger Lage Nähe  
Oberpullendorf +++**



**Objektnummer: 8210**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7304 Langental               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1982                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 238,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 344,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                            |
| <b>WC:</b>                           | 4                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                            |
| <b>Garten:</b>                       | 1.000,00 m²                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 141,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,58                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 315.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Roseggergasse 8







































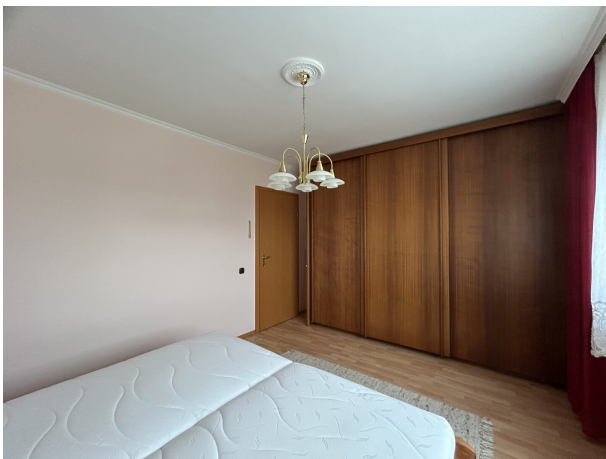




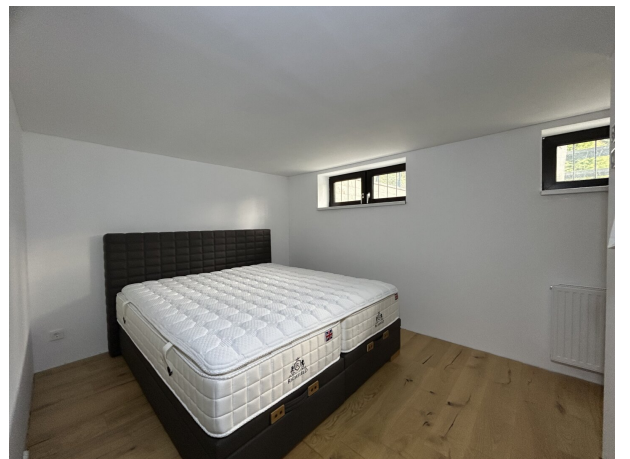








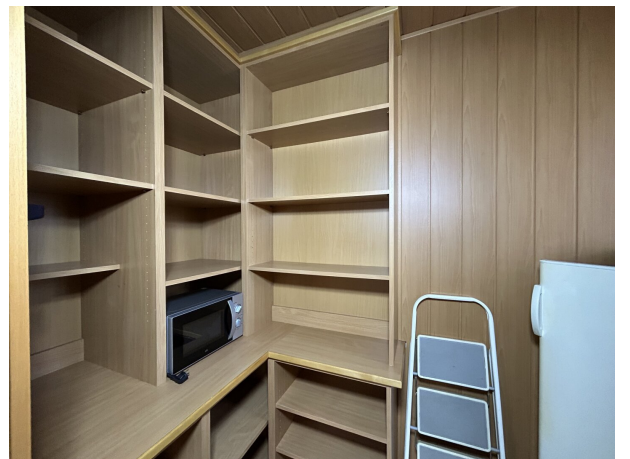














































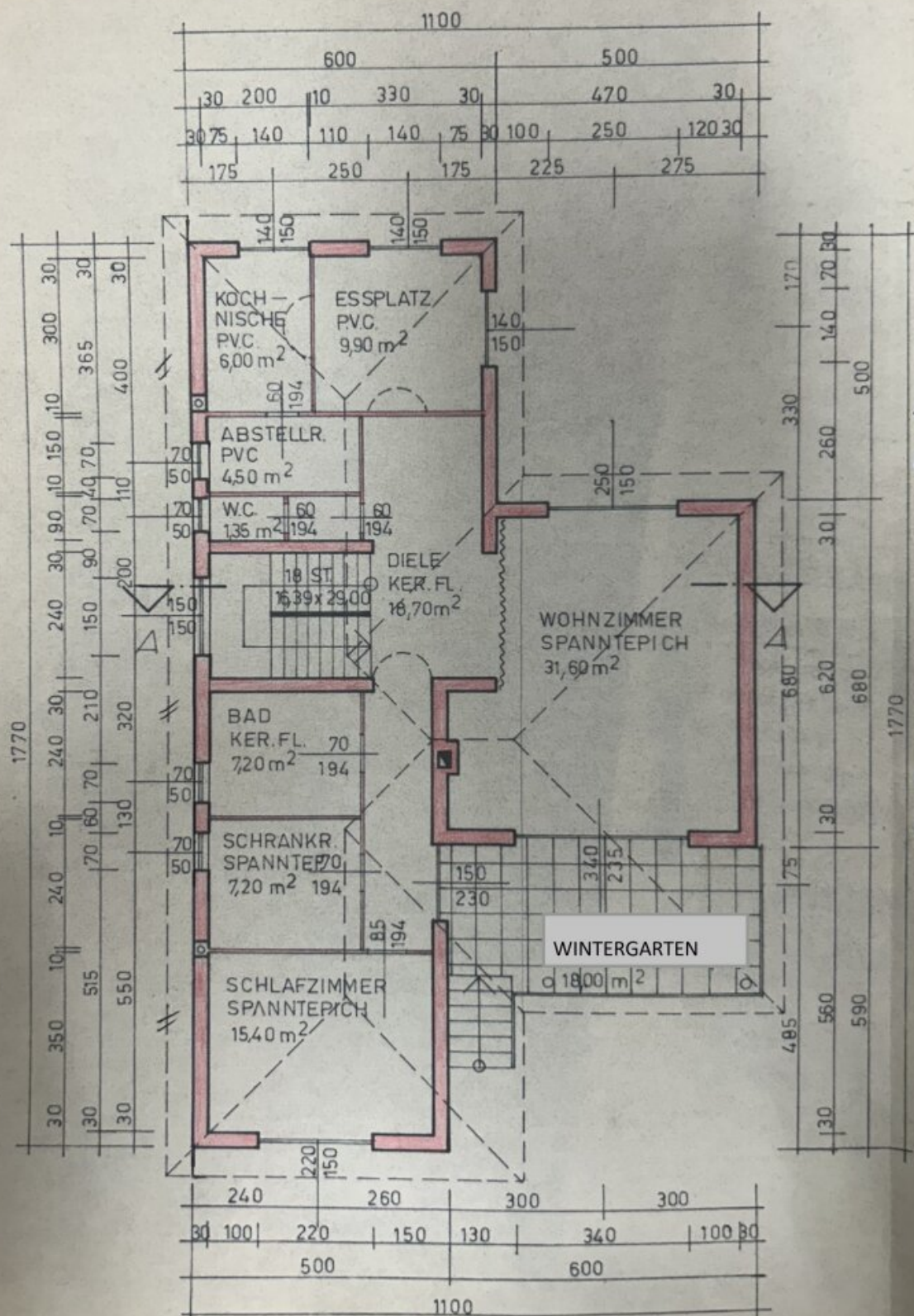






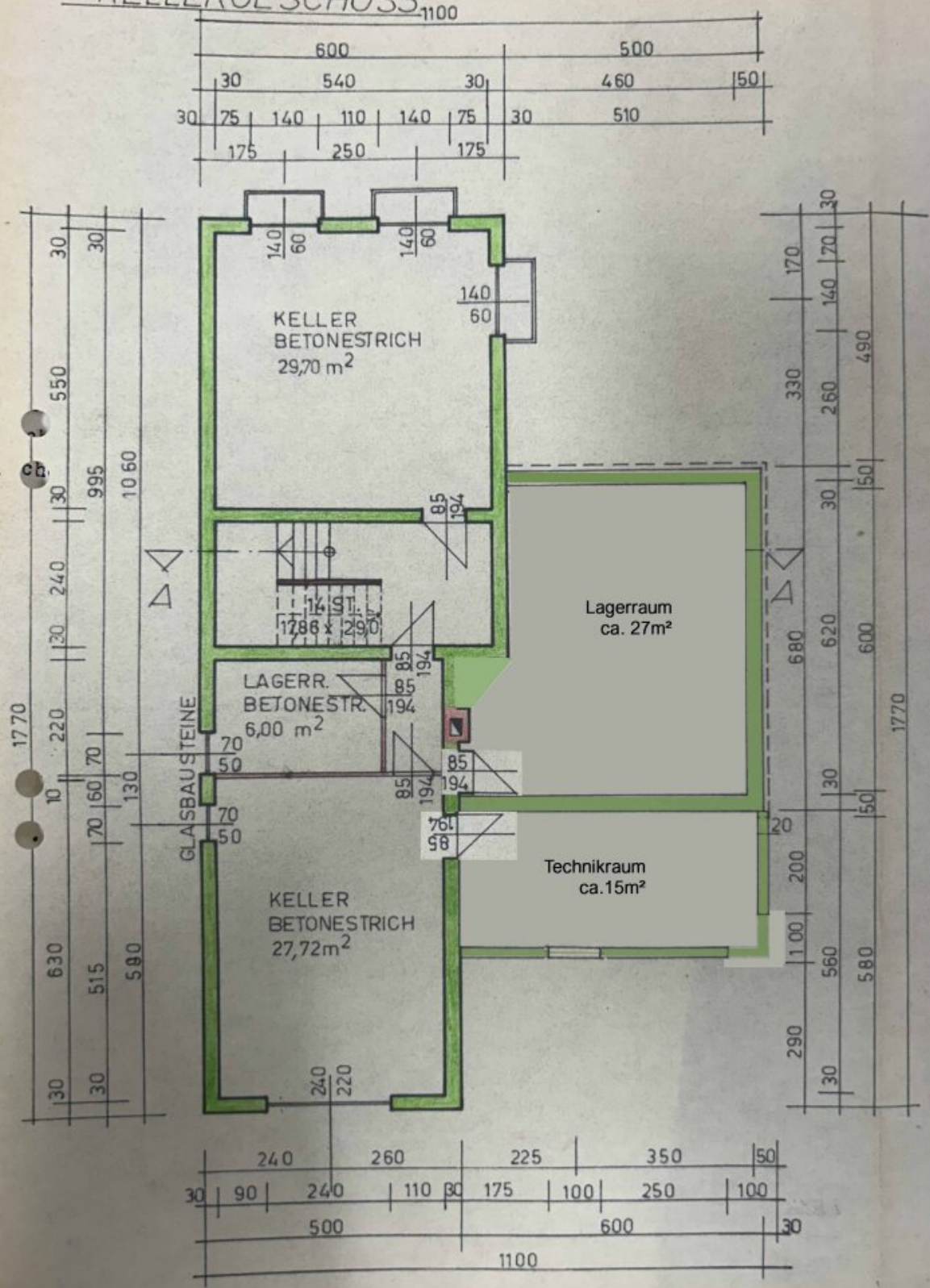


# ERDGESCHOSS:



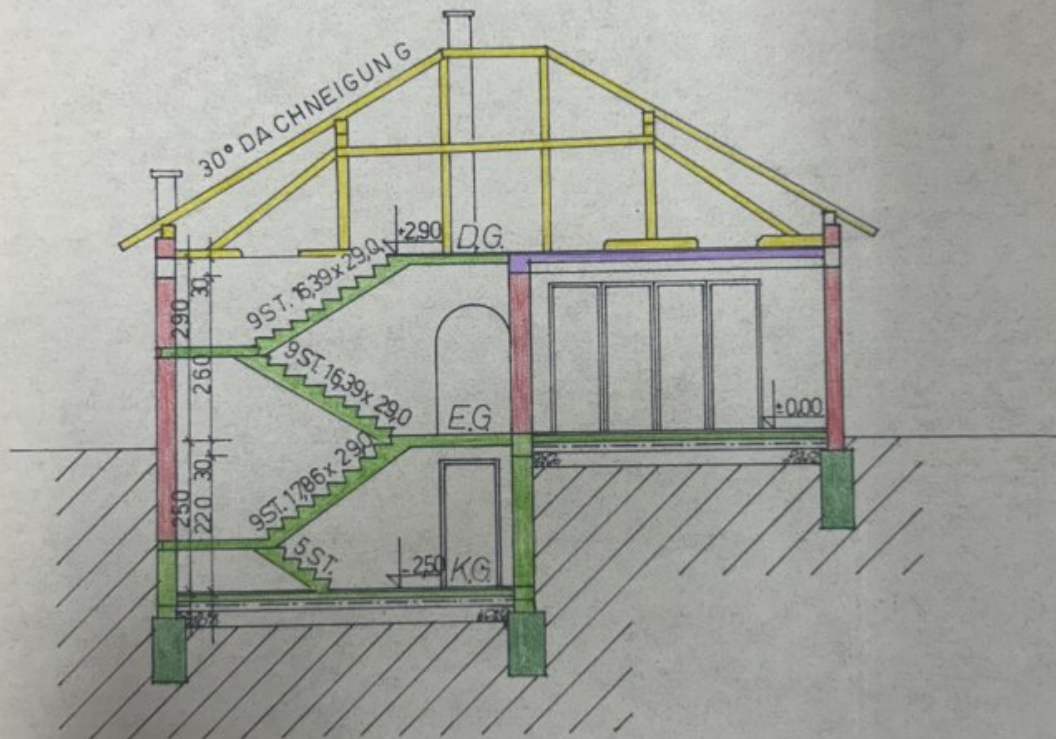


# KELLERGECHOSS<sub>1100</sub>





SCHNITT: A-A





## Objektbeschreibung

### +++ Feines Einfamilienhaus in ruhiger Lage neben Oberpullendorf +++

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Haus in Langental präsentieren zu dürfen, nur 5 Minuten entfernt von Oberpullendorf – eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und bester Infrastruktur. Ob Familien, Paare oder Singles: Hier finden Sie einen Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

#### ***Details zum Objekt:***

- Erdgeschoss ca. 120 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit Garderobe ca. 18,7m<sup>2</sup>
- Küche ca. 6m<sup>2</sup> mit Durchgang zum Esszimmer ca. 9,9m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 4,5m<sup>2</sup>
- WC mit Handwaschbecken ca. 1,35m<sup>2</sup>
- Badezimmer inkl. Dusch/Badewannen-Kombi u. WC ca. 7,2m<sup>2</sup>
- Schrankraum mit Einbauschränk ca. 7,2m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 15,4m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Kachelofen ca. 31,6m<sup>2</sup>
- Wintergarten ca. 18m<sup>2</sup>



- gepflegter Garten

- **Dachgeschoss ca. 119 m<sup>2</sup>**

- teilweise ausgebaut, ohne Zwischenwände und Bodenaufbau, daher freie Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Heizung, Wasser, Abfluss ist auch schon vorbereitet

- **Keller ca. 105 m<sup>2</sup>**

- Kellerraum ca. 27,72m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 6 m<sup>2</sup>
- Zimmer inkl. Bad mit Waschbecken und WC ca. 29,7m<sup>2</sup>
- Technikraum ca. 15m<sup>2</sup>
- Kellerraum ca. 27m<sup>2</sup>
- Tresor im Stiegenhaus vorhanden



- **Nebengebäude:**

- Geräteschuppen im Garten ca. 30m<sup>2</sup>

***Baumaterial:***

Ziegelmassivbau (8cm Dämmung), Kunststofffenster doppelverglast

***Technik:***

- Zentralheizung mittels Gastherme, Räume mit Radiatoren
- Kachelofen
- das Haus wurde 2000 saniert
- Brunnen mit Pumpe (Bewässerung Garten)
- Einfahrtstor mittels NEUEN Torantrieb per Funk zu öffnen

***Lage des Objekts:***

Ihr zukünftiges Zuhause befindet sich in Langental, nur **fünf Minuten** von der bezaubernden und lebendigen Bezirkshauptstadt Oberpullendorf entfernt. Diese punktet nicht nur durch ihre wunderschöne Lage im Mittelburgenland, sondern auch mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und zentraler Erreichbarkeit.

Alle wichtigen Nahversorger wie **Apotheke, Supermarkt, Bushaltestelle, Ärztezentrum, Banken, Krankenhaus** und vieles mehr sind in nur wenigen Minuten bequem erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich Ihnen das Oberpullendorfer **Schwimmbad** sowie ein modernes **Sportzentrum** mit großem Wellnessbereich, Tennisplätzen und einer Indoorhalle in unmittelbarer Nähe an.

Auch in puncto Bildung ist Oberpullendorf hervorragend aufgestellt: **Kindergärten, Neue**



**Mittelschule, Gymnasium, Handelsakademie** und weitere Bildungseinrichtungen sind nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Darüber hinaus erwartet Sie eine vielfältige **Gastronomieszene** mit zahlreichen Restaurants, Bars und weiteren Angeboten – für jeden Geschmack ist etwas dabei.

Ein großes **Einkaufszentrum** ist ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt und garantiert bequemes Einkaufen.

Die Auffahrt zur **Burgenland Schnellstraße** liegt in unmittelbarer Nähe und verbindet Sie in nur 20 Minuten mit Mattersburg, in 30 Minuten mit Eisenstadt und in weniger als einer Stunde mit Wien.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist der burgenländische **Sonnenlandradweg** in nur wenigen Metern erreichbar und lädt zu traumhaften Ausflügen durch das Mittelburgenland ein.

Ich könnte Ihnen noch viele Details zu diesem wunderschönen Haus erzählen – doch am besten lassen Sie sich vor Ort von Ihrem Gefühl leiten!

Ich freue mich auf Ihre Nachricht, um einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Gerne stehe ich Ihnen auch abends und am Wochenende zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+436603817517)

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

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.000m



Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap