

**SEHR GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS NÄHE  
NEUSIEDLER-SEE - POOL/GARAGE/RUHELAGE!**



**Objektnummer: 4832/1594**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7064 Oslip
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	84,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	75,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Kern**

S+R KERN Immobilien GmbH  
Viktorgasse 14  
1040 Wien

H +43 699 19133763







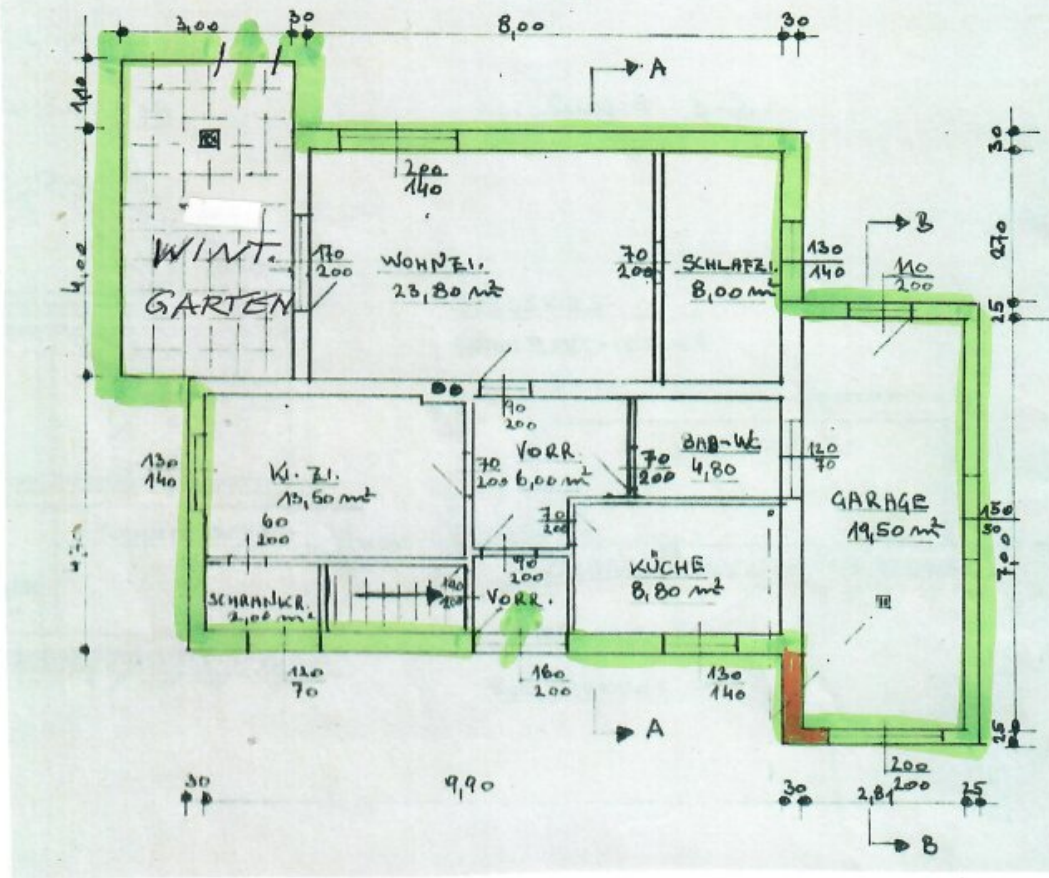








# ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Dieses schöne Einfamilien-Haus in gutem und gepflegten Zustand befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in der freundlichen Gemeinde Oslip.

Durch die grüne Lage genießt man den Ausblick auf das Ruster Hügelland.

Für Kulturliebhaber findet man unweit den Steinbruch St. Margarethen und die Seebühne Mörbisch.

Oslip liegt nur ca. 7 Min. vom Neusiedler See entfernt - nach Eisenstadt sind es ca. 10 Minuten, und nach Wien etwa 60 Minuten.

In der Ortschaft Schützen (3 km entfernt) ist eine Zug-Station Richtung Wien.

Der nächste Supermarkt befindet sich in der Nachbarortschaft - ein Arzt ist im Ort.

Das Haus wurde im Jahr 1979 errichtet - Instandhaltungen und Modernisierungen wurden laufend durchgeführt - Erstbesitz!

### **Raumaufteilung:**

**Erdgeschoß:** Eingangsbereich und Vorraum / WC / Bad mit Fenster und Dusche / 2 Schlafzimmer (8,00 m<sup>2</sup>/13,50 m<sup>2</sup>+Schrankraum) / Wohnzimmer (23,80 m<sup>2</sup>) / Wintergarten (15,50 m<sup>2</sup>) / Küche mit Essplatz

**Keller:** Wohnkeller mit Stüberl und Studio mit Holzofenanschluß/ Bad mit Dusche und WC / Technik-Bereich

**Haustechnik:** moderne Gas-Zentralheizung / Solarheizung am Dach für Warmwasser

**Garten:** Vor und hinter dem Wohnhaus findet man einen schönen, großen Garten (ca. 550 m<sup>2</sup>) mit Blumenbeeten, Altbaumbestand und Sträuchern, einen Pool und eine Gartenhütte.

Eine Garage liegt neben dem Haus - in der Einfahrt können bis zu 2 Autos parken.

Diese äußerst gepflegte Liegenschaft ist ideal für Paare und kleine Familien, die ruhig in der Natur, aber trotzdem nahe zu Wien leben möchten - als Haupt- oder Neben-Wohnsitz!

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.