

**" ZEITGEIST " Mogersdorf...Wohntraum in Grünruhelage !!  
Erstbezug mit Bestausstattung !!**



**Objektnummer: 388**  
**Eine Immobilie von Immo GH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8382 Mogersdorf
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	278,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	1.275.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Günter Harrer

Immo GH  
Weberberg 25  
7545 Neustift b.GS

T +43 664 53 67 111

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





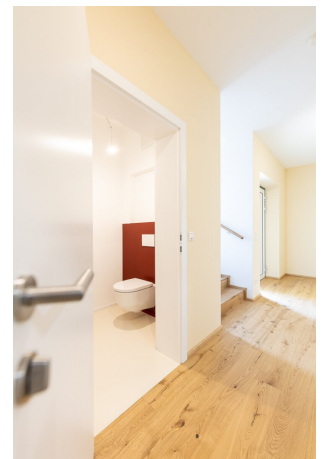


















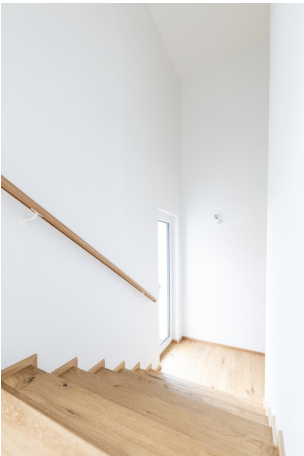






















## Objektbeschreibung

Ihren Anspruch auf eine gehobene Wohnsituation wird dieses Einfamilienhaus ( Niedrigenergiehaus fertiggestellt im März 2026 ) mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 278 m<sup>2</sup> in jeder Hinsicht folge leisten. Das zweigeschossige, in Ziegel Massivbauweise errichtete Gebäude erfüllt beste Qualitätsstandards und ist auf höchstem Level ausgestattet. Mit viel Feingefühl wurden die hochwertigen Materialien für den ca. 181 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich selektiert, eine moderne Einbauküche inkl. stilvollem Tischherd ist bereits vorhanden, ebenso wie die voll ausgestatteten Bäder und WC`s - einzig die individuelle Einrichtung der Räumlichkeiten ist noch von den neuen Eigentümern zu gestalten. In beiden Etagen wurde eine vollflächige Fussbodenheizung installiert welche mittels kostengünstiger Erdwärme betrieben wird, ebenso sind Vorkehrungen für die Installation einer Photovoltaik Anlage getroffen worden.

Das südseitig am Waldrand gelegene Grundstück ( ca. 2.584 m<sup>2</sup> ) ausserhalb des Ortsverbandes in einer kleinen Streusiedlung, überzeugt durch Ruhe und einem wunderbaren Weitblick in die beschauliche Umgebung. Der geschmackvoll bepflanzte Gartenbereich birgt großes Potential für ihre kreative Gestaltung. eine Baugenehmigung für eine großzügige Teichanlage ist in diesem Angebot inkludiert, ein wiedererschlossener Hausbrunnen eignet sich optimal für dieses Vorhaben.

EG.: 91,53 m<sup>2</sup> - Vorraum - Wohnzimmer - Küche/Esszimmer - Speis - Büro - WC - Technikraum ( Erdwärmepumpe ) - Abstellraum - Terrasse - Stiegenhaus

OG.: 89,09 m<sup>2</sup> - Vorraum - drei Schlafzimmer - Schrankraum - Büro - zwei Badezimmer - WC

Parkett - Steinböden - Fenster mit Raffstores teilweise elektrisch bedienbar.....

Aussenbereich : Carport mit zwei Stellplätzen und E-Tankstelle - Gartenhaus mit ca. 12 m<sup>2</sup> Nfl. direkt am Wohnhaus angeschlossen - Eigenbrunnen.

Ein absoluter Wohntraum in einer der schönsten Ecken im Südburgenland.

Nutzen Sie die Gelegenheit für eine Besichtigung - kontaktieren Sie mich und vereinbaren wir einen Termin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m

Krankenhaus <3.000m

Apotheke <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap