

**Charmantes Einfamilienhaus im Zentrum von  
Oberpullendorf – ruhig, zentral und mit Potenzial für 3  
Schlafzimmer**



Visualisiert - Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 5675/551**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7350 Oberpullendorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 484,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 6,84
<b>Kaufpreis:</b>	168.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1











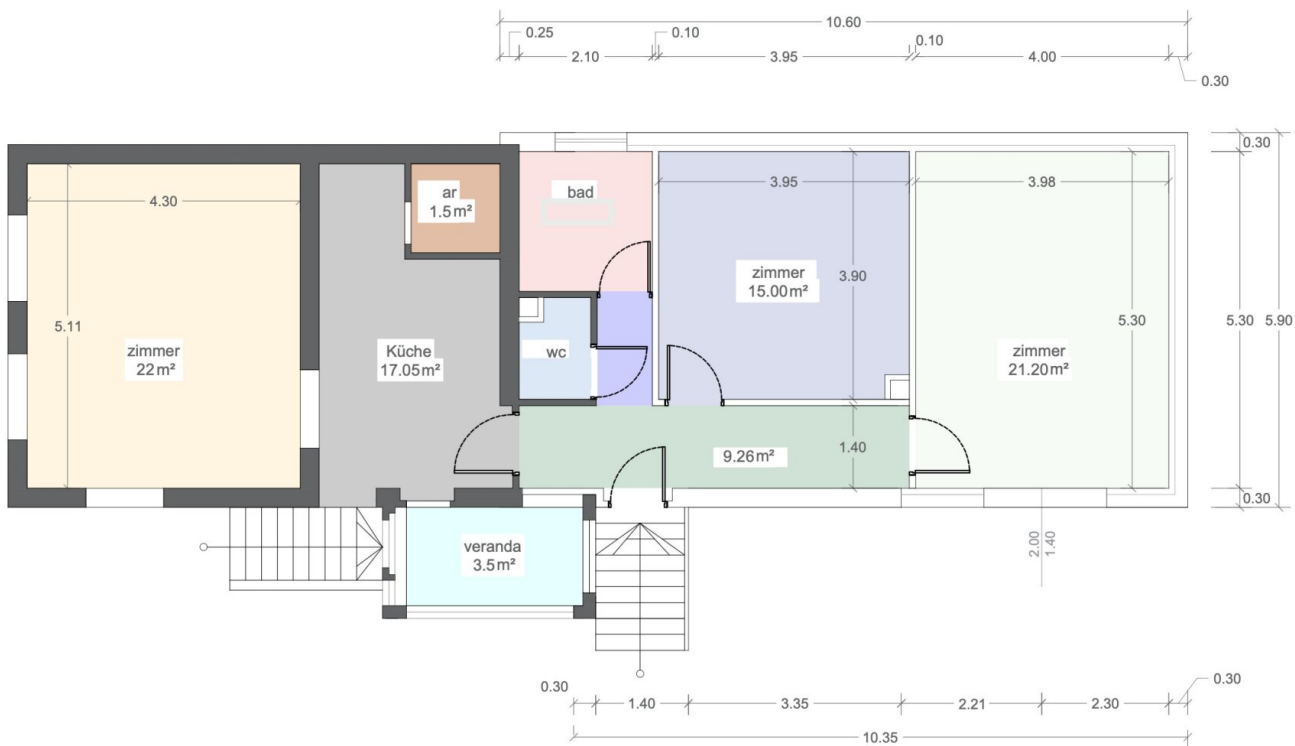












## Objektbeschreibung

### Charmantes Einfamilienhaus im Zentrum von Oberpullendorf – ruhig, zentral und mit Potenzial für 3 Schlafzimmer

Mitten im Herzen von Oberpullendorf, in der beliebten **Schulgasse**, wartet dieses vielseitige Einfamilienhaus auf neue Eigentümer. Eine seltene Kombination: **Zentrumslage und absolute Ruhe** – ideal für alle, die kurze Wege schätzen, aber dennoch entspannt wohnen möchten.

### Wohnen mit Geschichte – solide Basis für neue Ideen

Der **Altbestand** wurde **1930** errichtet und strahlt den Charme traditioneller burgenländischer Bauweise aus. Ein **Zubau aus dem Jahr 1971** erweitert das Haus um zusätzliche Wohnfläche, wodurch insgesamt rund **96 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zur Verfügung stehen.

Derzeit verfügt das Haus über zwei großzügige Schlafzimmer. Durch überschaubare und leicht umsetzbare Umbaumaßnahmen besteht jedoch die Möglichkeit, die Raumstruktur neu zu gestalten und drei etwa gleich große Schlafzimmer mit jeweils rund 12,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu schaffen. Damit ließe sich das Haus ideal an die Bedürfnisse einer Familie anpassen oder auch optimal für Homeoffice und Gästezimmer strukturieren.

Gerne präsentieren wir Ihnen diesen durchdachten Umgestaltungsvorschlag persönlich im Rahmen einer Besichtigung und besprechen gemeinsam die konkreten Möglichkeiten vor Ort.

Die Räumlichkeiten sind großzügig angelegt und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit Modernisierung lässt sich hier ein gemütliches Zuhause mit individuellem Charakter schaffen – eine solide Basis für Ihre Wohnideen.

Das **Nebengebäude (Baujahr 1971)**, eine rund **53 m<sup>2</sup> große Halle** mit Mechanikergrube, kann als Werkstatt, Garage oder künftig auch als Atelier bzw. Hobbybereich genutzt werden.

Ein **großzügiger Keller mit ca. 90 m<sup>2</sup>** schafft zusätzlichen Stauraum und Platz für Technik, Vorräte oder Freizeitgestaltung.

### Raumaufteilung (ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche) - Info: Grundrissplan wird nachgeliefert

- Gang – 9,86 m<sup>2</sup>
- WC – 1,26 m<sup>2</sup>

- Bad – 4,62 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 – 15,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – 21,20 m<sup>2</sup>
- Küche / Esszimmer – 17,05 m<sup>2</sup>
- Abstellraum / Speis – 1,50 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer – 22,01 m<sup>2</sup>
- Veranda – 3,50 m<sup>2</sup>

## Technik & Ausstattung

- Grundstücksgröße: ca. **360 m<sup>2</sup>**
- Wohnfläche: ca. **96 m<sup>2</sup>** (Altbestand 1930 + Zubau 1971)
- Nebengebäude / Halle: ca. **53 m<sup>2</sup>** (1971, ausbaufähig)
- Keller: ca. **90 m<sup>2</sup>**
- **Ölzentralheizung**
- **Voll ausgestattete Küche mit Elektrogeräten**
- **Massive Bauweise, gepflegter Zustand**
- **Modernisierungspotenzial** für zeitgemäßes Wohnen

## Lage – zentral, ruhig und bestens angebunden

Die **Schulgasse** liegt mitten im Ortszentrum von Oberpullendorf – mit **Geschäften, Schulen, Ärzten, Cafés und Restaurants** direkt in Gehweite. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier **absolute Ruhelage**, da das Haus **hofseitig orientiert** ist und somit eine geschützte Wohnatmosphäre bietet.

Dank der hervorragenden **Anbindung über die S31** erreichen Sie Eisenstadt, Wien oder Sopron rasch und bequem. Zudem bietet das **Mittelburgenland** ein breites Freizeitangebot – von Weinradwegen über Thermen bis hin zu Badeseen.

Ein Haus mit Geschichte, solider Substanz und viel Potenzial – ideal für alle, die den Charme älterer Gebäude schätzen und gleichzeitig ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Die ruhige Zentrums Lage macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in Oberpullendorf.

## **Kaufpreis**

**EUR 168.800,-**

zuzüglich **3,6 % Maklerhonorar (inkl. 20 % USt.)**

## **Jetzt besichtigen und die Möglichkeiten entdecken!**

Für weitere Informationen oder einen Termin zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap