

Charmantes Haus mit Garten und Weinkeller in Burgau



Objektnummer: 5953/490

Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8291 Burgau
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	20,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	17,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



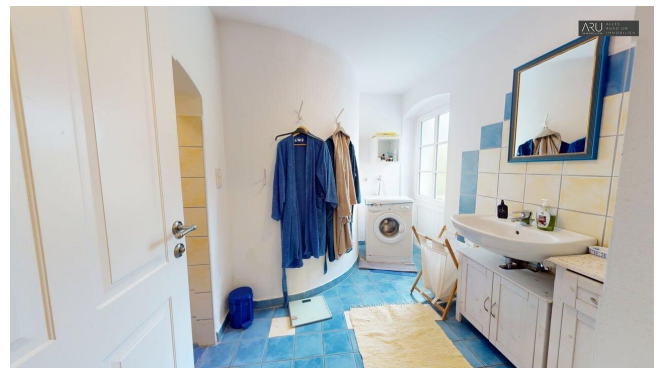
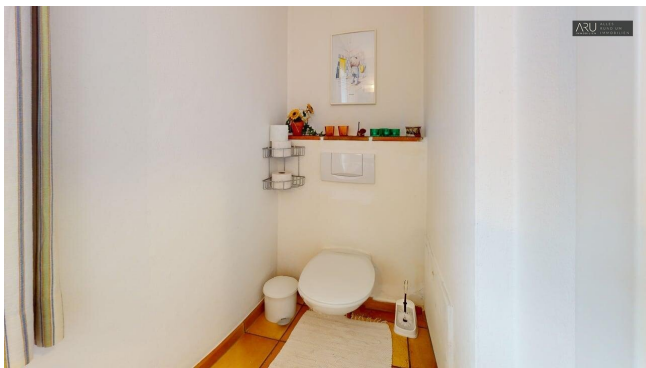
Lukas Wolf

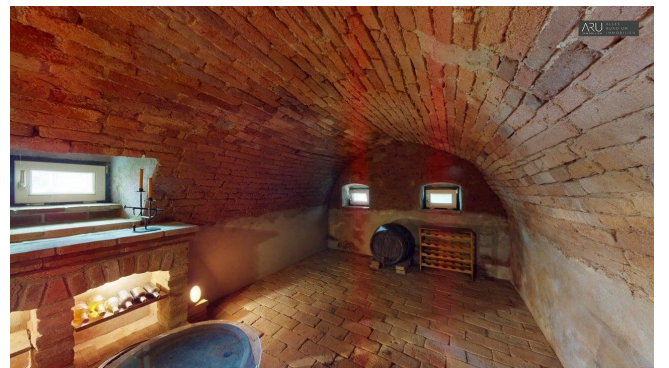
ARU Immobilien GmbH



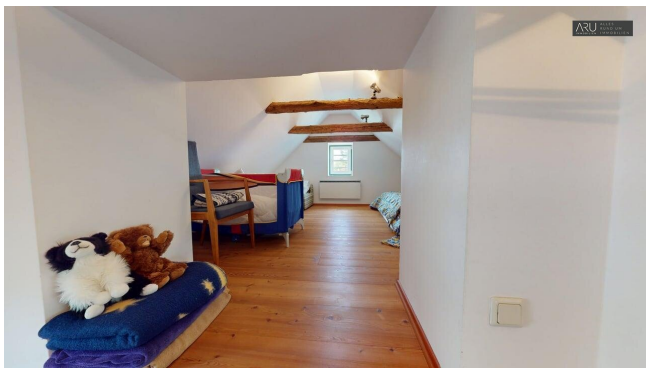


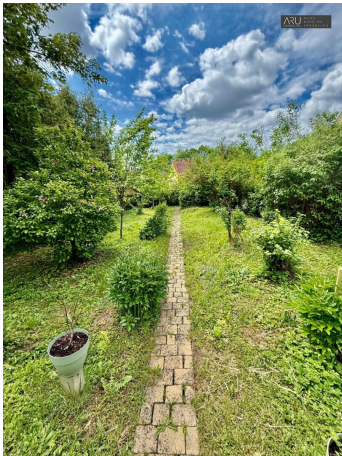












Objektbeschreibung

In ruhiger und begehrter Wohnlage in Burgau präsentiert sich dieses gepflegte Wohnhaus mit einem **angenehmen Wohncharakter**, solider Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Wohnqualität, Ruhe und eine naturnahe Umgebung legen. Ebenso bietet sie hervorragende Voraussetzungen als Ferien- oder Wochenenddomizil.

Besonders hervorzuheben ist der **Wintergarten im Eingangsbereich**, der bereits beim Betreten des Hauses ein offenes und freundliches Ambiente vermittelt und zusätzlichen Raum mit Blick ins Grüne schafft.

Der helle und gemütliche Wohnbereich schafft eine freundliche und einladende Atmosphäre. Die gut integrierte Einbauküche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein.

Das Haus verfügt über **drei Schlafzimmer**, wobei sich im Obergeschoss ein Schlafzimmer mit einem angrenzenden kleinen Zusatzraum befindet, ideal als Kinderzimmer mit Spiel- oder Rückzugsbereich. Im Haus befinden sich **zwei Bäder** wovon eines im EG und eines im OG ist. Das Bad im EG ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und das Bad im OG ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separate WC im EG mit Waschbecken und Fenster. Dadurch ergibt sich eine besonders familienfreundliche Aufteilung, bei der die Kinder ihren Bereich im Obergeschoss haben und die Eltern im Erdgeschoss wohnen können.

Das Haus wurde um 1900 erbaut und bringt somit viel Geschichte mit, 2000 wurde es vom Sockel bis zur Dachspitze generalsaniert.

Ein weiteres Highlight ist **der gemütliche Weinkeller**, der der Immobilie zusätzlichen Charme verleiht und vielseitig genutzt werden kann.

Der Außenbereich ist sehr ansprechend mit einem **liebvollen Garten** und einer **neu hergestellten Terrasse**, die ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien bietet. Zwei dazugehörige Stellplätze sorgen zudem für genügend Platz zum Parken direkt bei der Liegenschaft.

Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen (ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein):

<https://my.matterport.com/show/?m=SDD7DvyWcXu>

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses charmante Haus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Hier erwartet Sie Lebensqualität in einem ruhigen und dennoch gut angebundenen Umfeld. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap