

## 7501 Oberdorf - Schmuckes Einfamilienhaus mit Nebengebäude inklusive Garage



**Objektnummer: 960/75000**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7501 Oberdorf im Burgenland
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	155,81 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	63,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 228,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marco Antonio Stipsits

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling



















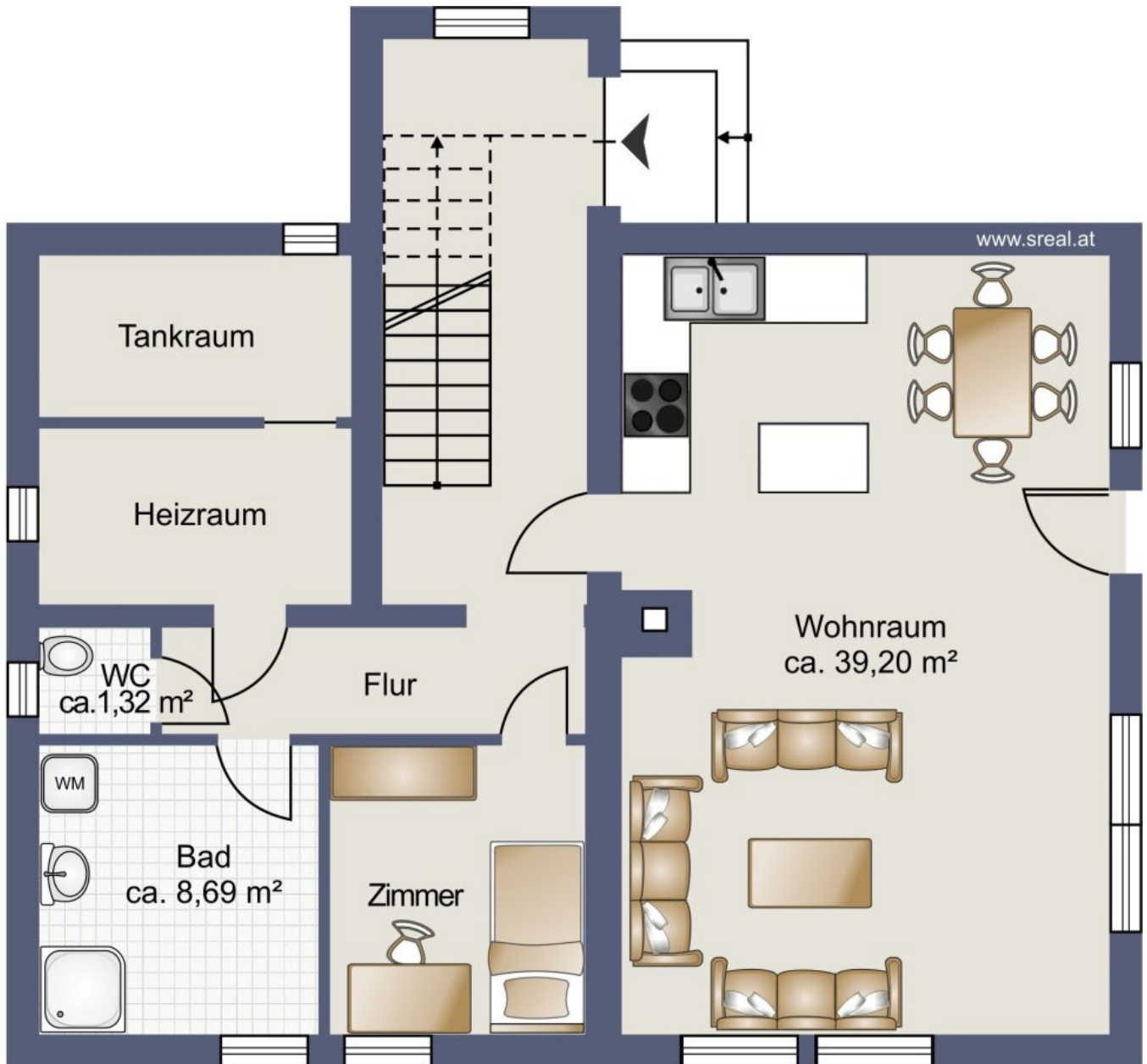




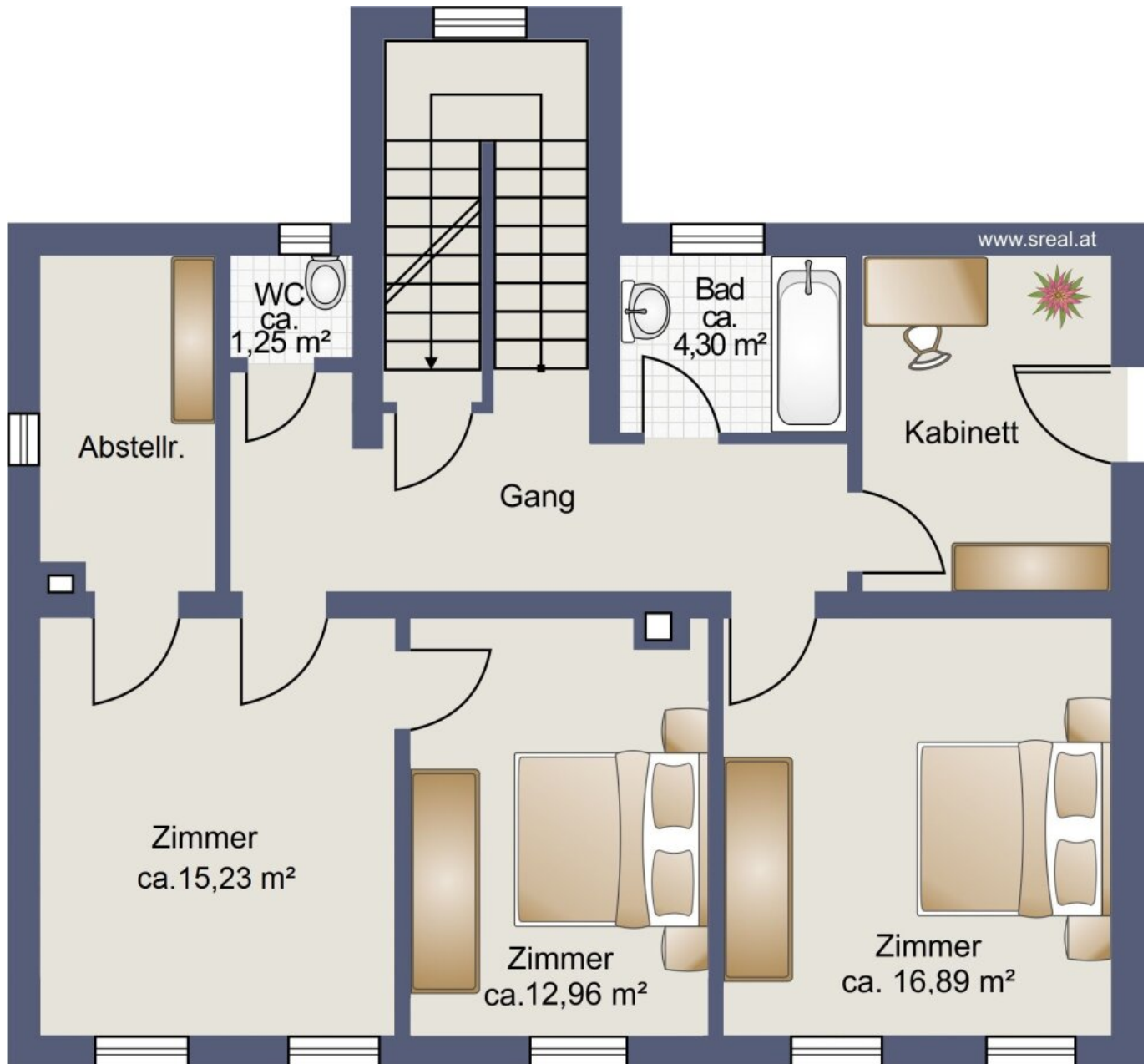








Skizze Erdgeschoss



## Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

### Die Lage:

Die Gemeinde Oberdorf (978 Einwohner) ist eingebettet in eine wunderbare, natürliche Umgebung samt hügeliger Landschaft und liegt genau im Schnittpunkt, in ca. 8 km Distanz zwischen Oberwart - Großpetersdorf und Stegersbach. Oberdorf zählt 19 Riede: Ortsried, Liedl, Tannahell, Edelberg, Grundbanerl, Ebenried, Sauberg, Höhried, Frauengraben, Hochberg, Hochedel, Gmos, Grundboden, Tuscherberg, Ungerberg, Rennleiten, Rohrbach, Tallingen und Teichwald. Durch seine „7 Hügel“ bietet Oberdorf eine ganz bezaubernde Landschaft mit einem faszinierenden Fernblick u.a. zur Riegersburg, zum Masenberg, zum Wechsel und zum Geschriebenstein.

Aufgrund der Nähe zu den Thermenorten Bad Tatzmannsdorf und Stegersbach ist dieser Ort auch für Thermen- und Golfurlauber sehr interessant!

Eine grundsätzliche Infrastruktur ist vorhanden (Gemeindeamt, Volksschule und Kindergarten/Kinderbetreuung in ca. 1 km Entfernung, Dorfladen, Gaststätten, Trafik etc.), alles weitere was Sie im Alltag an benötigen ist in den umliegenden Ortschaften vorhanden.

Die Bezirkshauptstadt Oberwart wartet mit dem EO Einkaufszentrum & dem EO Park auf. Das topmoderne Krankenhaus wurde erst 2024 eröffnet es sind auch zahlreiche Bildungseinrichtungen vorhanden (Berufsschule, HBLA, Handelsakademie, Zweisprachiges Bundesgymnasium). Im Industriegebiet Unterwart ist ein weiteres Einkaufszentrum (Möbelhäuser, OBI, Lagerhaus, Bella Flora etc.) situiert.

Auch die Bildung kommt in dieser Region nicht zu kurz! Mittelschulen, ein Polytechnikum, Handelsschulen, Handelsakademien (Golf-HAK), Gymnasien, Musikschulen etc. sind in den umliegenden Städten angesiedelt.

### Das Wohnhaus:

Sofern Sie ein gediegenes und ländliches Ambiente mögen, liegen Sie hier richtig!

Das ursprünglich in massiver Bauweise errichtete Gebäude (ca.1955) verfügt über ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein Dachgeschoß (begehbarer Dachboden). Die Liegenschaft wurde zwei Mal umgebaut, erstmalig 1986 und nochmals im Jahr 1995. (die

Bewilligungen liegen vor). Damals wurde auch Öl-Heizung im Erdgeschoß integriert.

Im Nebengebäude (Benutzungsfreigabe im Jahr 2001) sind eine Garage, ein Mehrzweckraum (21,5 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoß und ein Lagerfläche (41,76 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoß untergebracht.

#### Erdgeschoß Raumlise

- Eingangs-& Garderobenbereich
- Wohn-/Ess-/Küchenbereich ca. 39 m<sup>2</sup>
- Vorraum
- Kabinett 7,70 m<sup>2</sup>
- Bad 8,69 m<sup>2</sup> mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß
- separate Toilette
- Heizraum
- Öl-Tankraum

#### Obergeschoß Raumlise

- Wohnschlafraum 1 mit 16,89 m<sup>2</sup>
- Wohnschlafraum 2 mit 12,96 m<sup>2</sup>
- Wohnschlafraum 3 mit 15,23 m<sup>2</sup> (ehemalige Küche)
- Kabinett 8,75 m<sup>2</sup>
- Abstellraum (ehemalige Speis)
- Vorraum
- Bad 4,30 m<sup>2</sup> mit Wanne und Waschbecken
- separate Toilette

## **Allgemeines:**

In der kälteren Jahreszeit wird generell mit der erwähnte ÖL-Zentralheizung für wohlige Wärme gesorgt.

Das Grundstück kann von der Gemeindestraße im vorderen Bereich befahren werden, sowie auch über eine Gasse (öffentliches Gut) im hinteren Bereich. Dem direkten Nachbarn wurde ein Servitut eingeräumt, weshalb dieser über einen Randbereich im vorderen Teil der Liegenschaft zufahren kann, wobei dieser allerdings bevorzugt seine eigentliche Zufahrt über die Gasse im hinteren Bereich nutzt.

## **Resümee:**

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3151699?accessKey=6a49>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## **Immobilienangebot und Finanzierung:**

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot, Lage-/Kataster-/Flächenwidmungspläne und die exakte Liegenschaftsadresse.

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen dann im Anschluss zum Download übermittelt!

Kauf und Finanzierung aus einer Hand! Nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m  
Einkaufszentrum <7.000m  
Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.