

## **Elegantes Landhaus!**



**Objektnummer: 1760/1197**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7543 Kukmirn
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Lind**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien





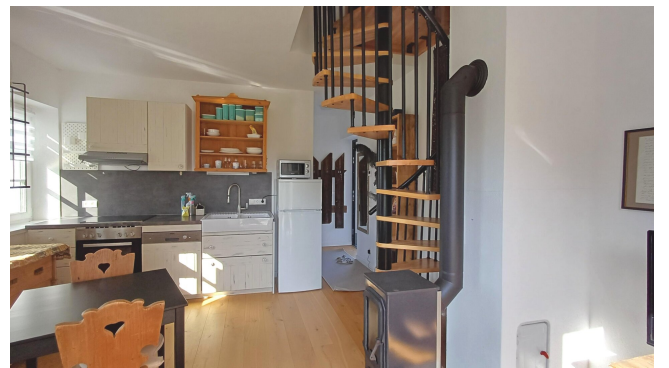






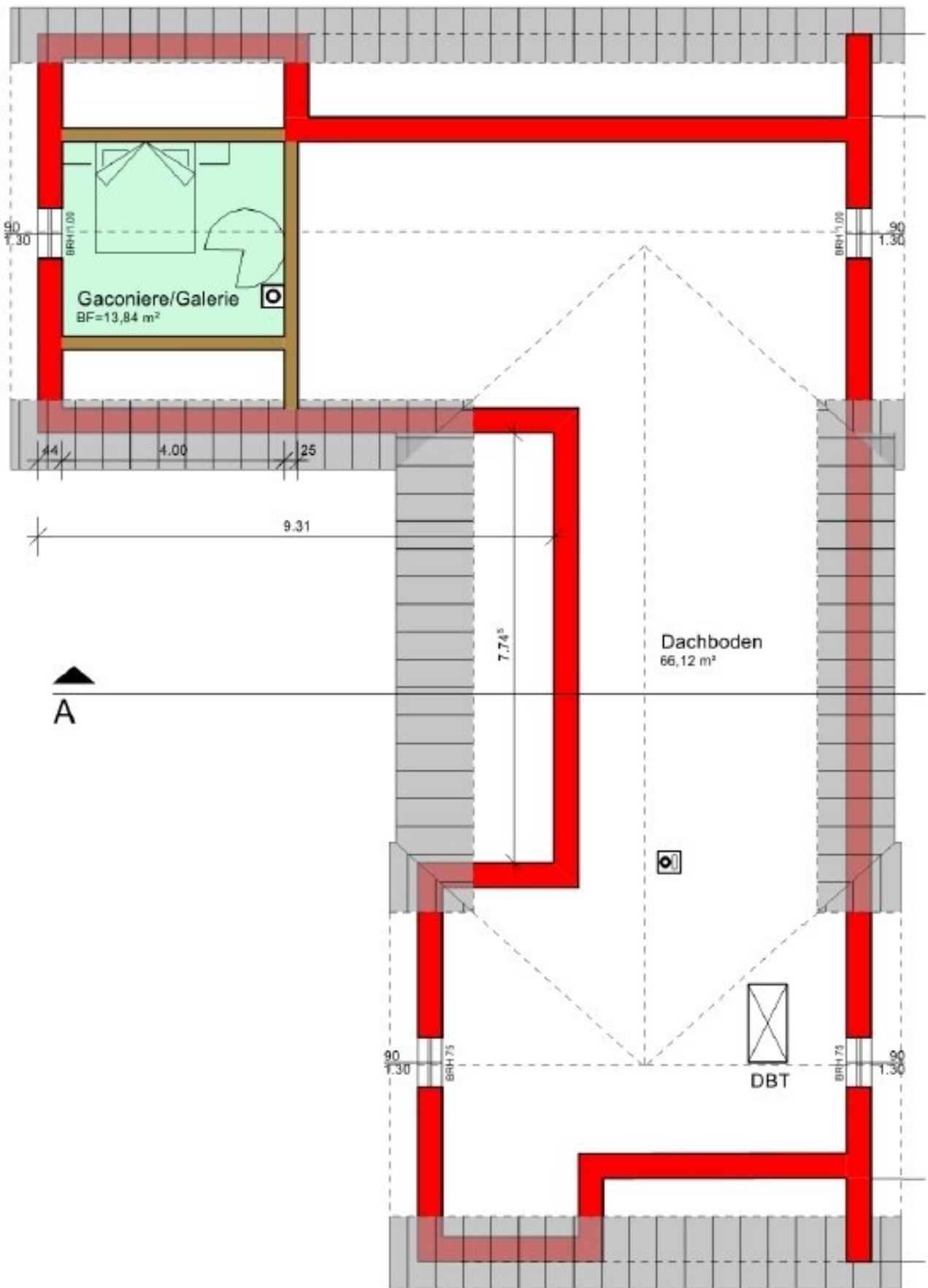












## Objektbeschreibung

### Wunderschönes Landhaus für höchste Ansprüche im Osten Österreichs!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

### Lebensqualität im Südburgenland – Natur, Ruhe und Genuss auf höchstem Niveau

#### Lage:

„Ihr außergewöhnliches Zuhause in einer natürlichen Umgebung – eingebettet in eine grüne Landschaft im südlichen Burgenland nahe der steirischen Grenze.“

Aufwachen mit Blick in eine sanfte, weitläufige Hügellandschaft.

Die ersten Sonnenstrahlen tauchen Weinberge, Wiesen und Obstgärten in warmes Licht – ein Gefühl von Freiheit, das im Alltag selten geworden ist.

Das Südburgenland zählt zu den charmantesten und bemerkenswertesten Regionen Österreichs.

Mit rund **300 Sonnentagen im Jahr** bietet es ein mildes, nahezu mediterranes Klima und erinnert in seiner Anmutung nicht selten an die Toskana – jedoch mit österreichischer Verlässlichkeit und Lebensqualität.

Die Region ist ein Paradies für Menschen, die Bewegung in der Natur schätzen und Komfort genießen möchten.

Hier finden Sie Ruhe und Erholung in einem tourismusfreien Umkreis.

#### Baujahr:

Die Immobilie wurde 2019 fertiggestellt und befindet sich in hervorragendem Zustand.

## **Räume und Flächen:**

Der Eingangsbereich beherbergt Garderobe und Gäste-Toilette.

Wohn- und Kochbereich umfassen zusammen 52qm.

Es stehen Ihnen 4 weitere Zimmer von 12–19qm zur Verfügung, die vielfältige Rückzugsmöglichkeiten bieten.

2 Bäder mit insgesamt 2 Toiletten sichern den gehobenen Komfort.

Ebenso bekommen Sie den praktischen 12qm große Wirtschaftsraum, er ist vom Vorzimmer aus erreichbar und bietet viel Platz für Waschmaschine, Trockner, Staubsauger und vieles mehr.

Auf die westlich ausgerichtete Terrasse mit 19qm gelangen Sie von nahezu allen Räumen.

Aktuell wird das Gebäude, wie Sie auf den Plänen im Erdgeschoß und Dachgeschoß sehen, für 2 Wohneinheiten mit 2 Eingängen genutzt.

Die große Einheit umfasst 120qm, die kleine Einheit 38,38qm. Die kleine Fläche ist als Maïssonette ausgeführt und ideal als Einliegerwohnung für z.B. ein Kindermädchen, für eine Haushaltshilfe oder als Einnahmequelle in der Vermietung.

Eine Zusammenlegung beider Einheiten ist einfach durchführbar.

Auf der noch ungenutzten Dachbodenfläche besteht weiteres Ausbaupotenzial für zusätzliche Räume.

## **Ausstattung:**

Böden: Landhausdiele und Fliesen

Fenster: 3-fachverglasung

Beschattung der Fenster: Außensonnenschutz

Beschattung der Terrasse: Transparent Sonnenschutz

2 Komplettküchen

## **Technik:**

Fotovoltaikanlage 4,5KW

Solaranlage

Luftwärmepumpe

Kaminofen im Wohnzimmer

Kleiner Ofen in der 2. Wohneinheit

**Nebengebäude:**

Carport für zwei Autos

Angebauter Raum für Gartengeräte und Abfallbehälter

**Infrastruktur:**

Kulinarikliebhaber finden in Kukmirn und Umgebung gut geführte Restaurants und Gasthöfe. Die neu an die A2 angeschlossene Schnellstraße S7 verkürzt Fahrzeiten nach Graz oder Wien spürbar.

Umliegenden Städte wie Güssing, Fürstenfeld, Oberwart und Hartberg erreichen Sie in ca. 15–20 Minuten.

**Flächen:**

Haus mit rund 160qm Wohnfläche, Nebengebäude (Carport mit Geräteraum 54qm)

Grundstück: 6.977qm

**Optionale Flächen:**

Bauland Dorf 80 %, Grünland 20 % (3.909 m<sup>2</sup>) sowie zwei angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen mit insgesamt 10.847 m<sup>2</sup> stehen ebenfalls zum Kauf bereit.

**Resümee:**

Eine repräsentative Lage mit hohem Erholungswert, eine Liegenschaft von hochwertiger Bau- und Ausstattungsqualität. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist überzeugend und fachlich gut bewertet.

Info: Die im Text verwendeten Flächenangaben sind circa Angaben und gerundet.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

Energieklasse: HWB Ref,SK 47 f GEE,SK 0,61

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen. Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

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.