

**Anlegerobjekt mit Wohnrecht – Einfamilienhaus in ruhiger  
Lage mit Werkstatt und Sauna**



Ansicht Straße

**Objektnummer: 1677/700**

**Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7434 Stuben
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 189,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	838,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	55,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

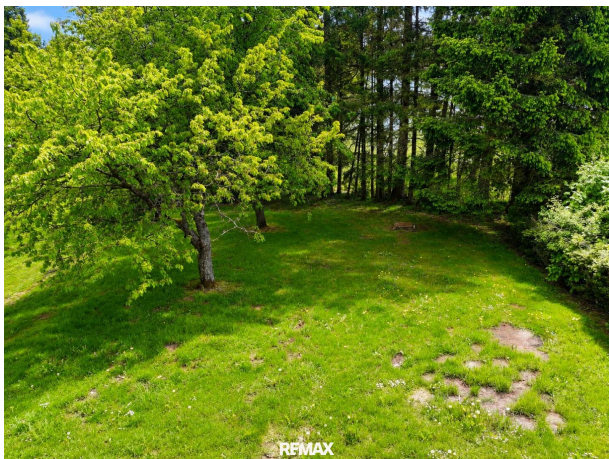
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

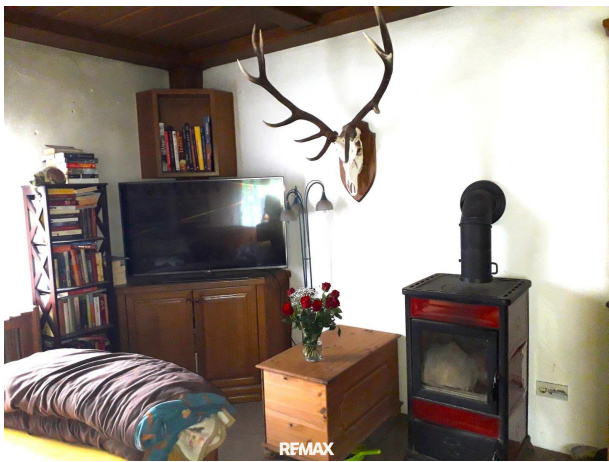
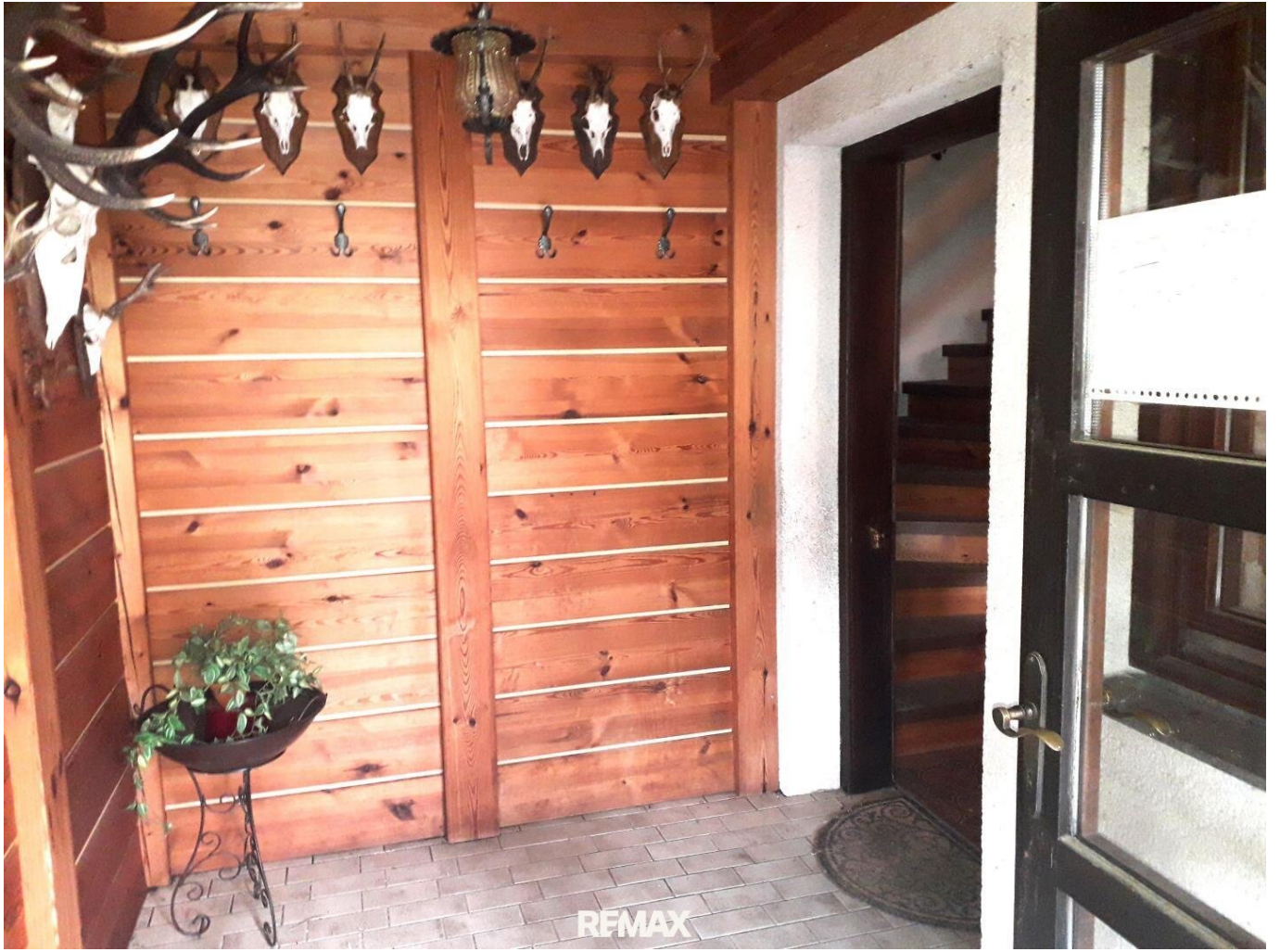
## Ihr Ansprechpartner

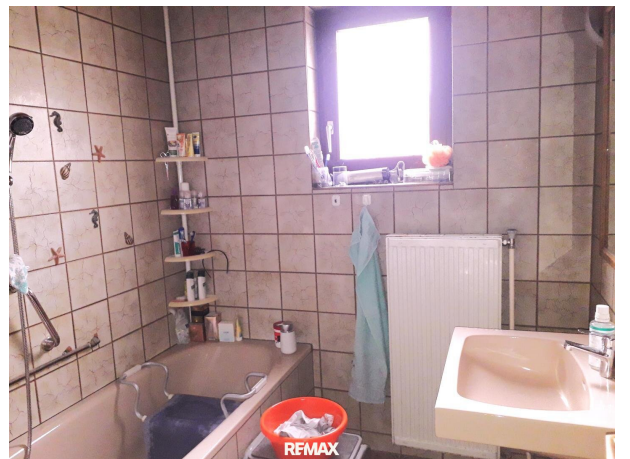
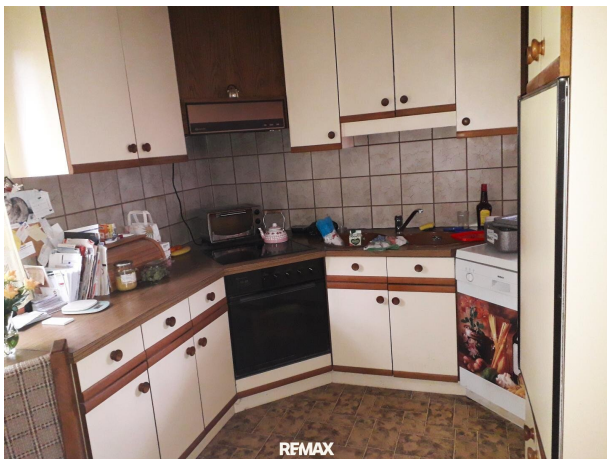


**Nicole Fraberger**

RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH











EINREICHPLAN ÜBER DEN WOHNHÄUSENEUBAU FÜR FAM. ERICH UND MARIETTA SCHIRAZ, IM BERNSTEIN, KG. STUBEN  
 AUF DEM GRUNDST. 15/2  
 EZ. 347

M. 1-100

BAUHERR: Sofrana Eisch  
 Heidi Eisch

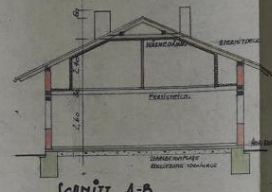
PLANER: Josef Löhner  
 Heuberg 2, 4000 Luzern, 878  
 7434 Bernhofen



ANSICHT

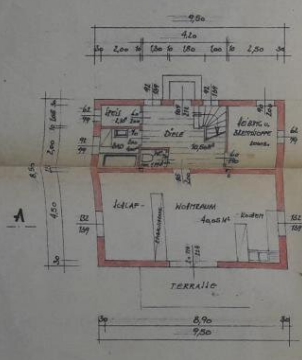


ANSICHT



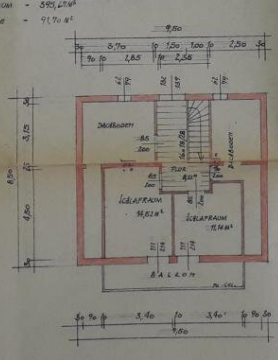
SCHNITT A-B

ERDGESCHOSS

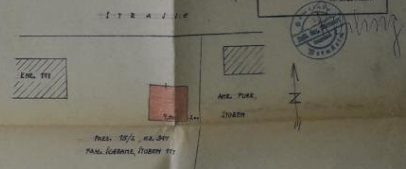


VERBAUTE FLÄCHE = 80,75 m<sup>2</sup>  
 UNBAUTE FLÄCHE = 39,25 m<sup>2</sup>  
 WOHNFLÄCHE = 91,75 m<sup>2</sup>

DACHGESCHOSS

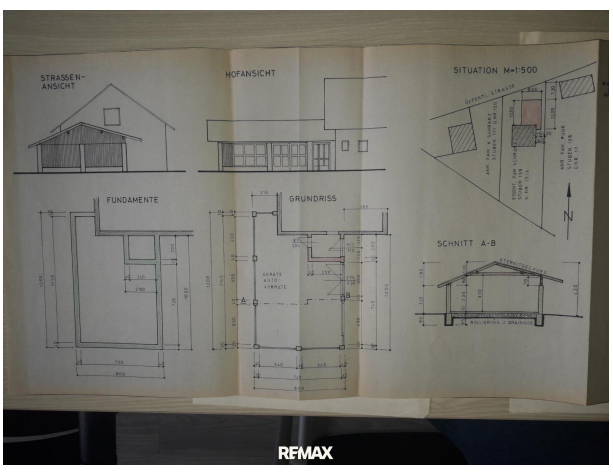


LAGEPLAN 1-500



777

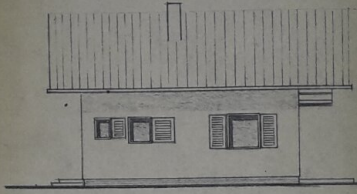
REMAX



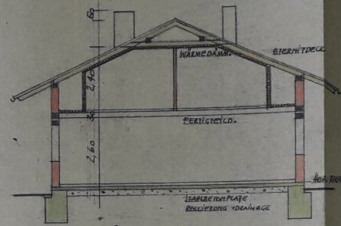
REMAX



ANSICHT

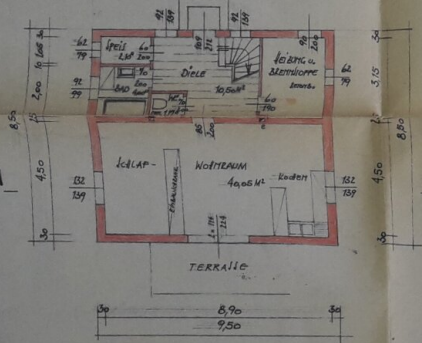
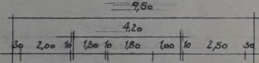


ANSICHT



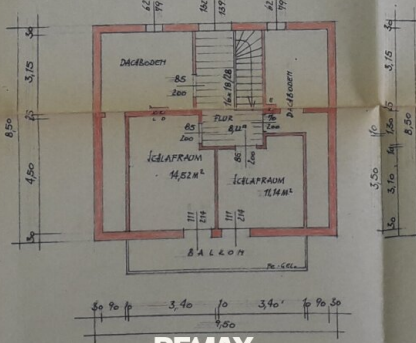
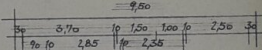
SCHEIT A-B

ERDGESCHOSS



VERBAUTE FLÄCHE - 80,75 m²  
UNBAUTER RAUM - 393,67 m²  
WOHNFLÄCHE - 91,70 m²

DACHGESCHOSS



LAGEPLAN 1:500



PREZ. 15/2, KZ. 347  
PANA. KARANIT, FUCHS 111

M. 1

BAUER

PLANER



REMAX



## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Stuben, einem Ortsteil der Marktgemeinde Bernstein im Bezirk Oberwart, gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großem Potenzial zum Verkauf. Das Haus wird bewusst unter dem aktuellen Marktwert angeboten, da die derzeitige Bewohnerin ein Wohnrecht bis zu einem zukünftigen Umzug in ein Pflegeheim behält. Dadurch eignet sich die Immobilie besonders für Investoren, Geldanleger oder Käufer mit langfristigem Anlagehorizont.

Die Liegenschaft befindet sich in einer wenig befahrenen Gasse in naturnaher Umgebung des Südburgenlandes. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Infrastruktur hervorragend erreichbar: Die Bezirkshauptstadt Oberwart liegt nur etwa 15 Autominuten entfernt und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Gastronomie, Behörden sowie die moderne Klinik Oberwart. Die Marktgemeinde Bernstein verfügt zusätzlich über Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Kindergarten, Schule sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Das ursprünglich 1977 errichtete Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und den charmanten Charakter der Zeit. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen, maßgefertigten Tischlermöbel, die dem Haus eine warme und gemütliche Atmosphäre verleihen.

Die Raumaufteilung bietet viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

### **Erdgeschoss**

- \* Wohnbereich mit gemütlichem Holzofen
- \* halboffener Essbereich
- \* Küche
- \* Badezimmer
- \* separates WC

\* Abstellraum / Speisekammer

\* Sauna mit anschließendem Duschbereich und mehreren Duschen

### **Dachgeschoss**

\* zwei ausgebaute Zimmer

\* Balkon mit Blick in den Garten

\* zusätzlicher Dachraum mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Beheizt wird das Haus mittels Holz-/Öl-Zentralheizung sowie zusätzlich durch einen Holzofen im Wohnbereich.

Ein besonderes Highlight ist die direkt über den Windfang erreichbare, angebaute Werkstatt mit ca. 80 m<sup>2</sup> Fläche – ideal für Hobby, Handwerk, Lager oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 892 m<sup>2</sup> und präsentiert sich angenehm pflegeleicht. Der Garten bietet ausreichend Grünfläche zum Entspannen, ohne übermäßigen Pflegeaufwand. Vor dem Haus befindet sich ein großzügiges Carport, wodurch Einkäufe und Zugänge auch bei Schlechtwetter bequem und trocken möglich sind.

### **Eckdaten**

\* Baujahr: ca. 1977

\* Grundstücksfläche: ca. 892 m<sup>2</sup>

\* ruhige Lage in Stuben bei Bernstein

- \* Anlegerobjekt mit bestehendem Wohnrecht
- \* Werkstatt mit ca. 80 m<sup>2</sup>
- \* Sauna & Duschbereich
- \* Holz-/Öl-Zentralheizung
- \* zusätzlicher Holzofen
- \* Carport
- \* Balkon mit Gartenblick
- \* hochwertige Tischlereinrichtung

**Fazit:**

Dieses Haus ist ein interessantes Anlageobjekt für Käufer, die Wert auf Substanz, Entwicklungspotenzial und einen vergünstigten Einstiegspreis legen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um weitere Highlights dieser Immobilie zu entdecken.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes/der Wohnung. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen wird. Da der Preis vom Kaufinteressenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann dieser auf, darunter oder auch deutlich über diesem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch allfällige Gegenzeichnung Ihres gestellten Angebotes!

\*\*\* Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. \*\*\*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <5.000m

Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.000m

Post <9.500m

#### **Verkehr**

Bus <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap