

**Außergewöhnliches Schmuckkästchen sucht neuen  
Hausherren! NEUPREIS!!!!**



**Straßenansicht**

**Objektnummer: 1677/668**

**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>	7372 Draßmarkt
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	197,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	120,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,67
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



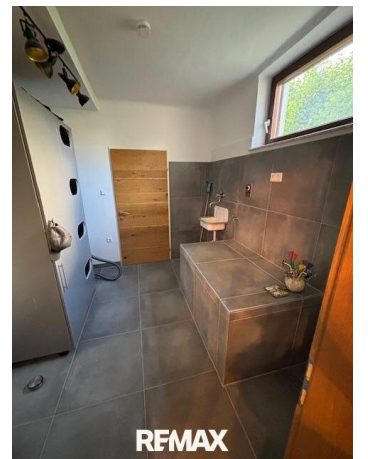
**DI Walter Seidl**

RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH  
Graben 3  
7342 Kaisersdorf











REMAX



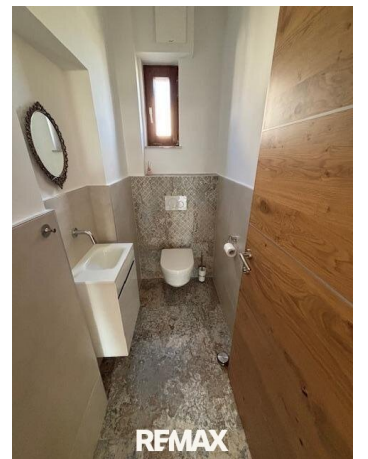
REMAX



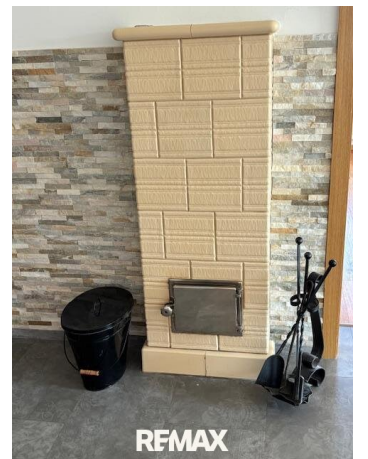
REMAX













## Objektbeschreibung

1.Lage: Das Grundstück liegt am Rande der mittelburgenländischen Marktgemeinde Draßmarkt.

Die Gemeinde liegt an den Ausläufern des Landseergebirges inmitten von Wiesen- und Ackerflächen,

umgeben von ausgedehnten Waldgebieten. An den Ufern der Rabnitz, zwischen Feldern und Wiesen oder am Waldrand

kann man beim Wandern, Nordic-Walken, Radfahren oder Reiten ganz einfach die Natur genießen. Freibad neben Volksschule

und Kindergarten, Kindergrille mit Nachmittagsbetreuung sowie ein Praktischerarzt mit Apotheke und Zahnarzt sind auch

vor Ort, neben diversen Gewerbebetrieben, Einkaufsmöglichkeiten und Vereinen.

Die Bezirkshauptstadt Oberpullendorf ist ca. 12 km entfernt.

Der Anschluss zur S31, Richtung Eisenstadt und Wien, ist ca. 3 Autominuten entfernt.

2.Größe: Das Grundstück ist trapezförmig mit ca. 1646 m<sup>2</sup> (siehe Flächenwidmungsplan)

Die verbaute Fläche des Wohnhauses beträgt ca. 201 m<sup>2</sup>.

3.Beschreibung: Das Haus ist fast komplett unterkellert und teilweise möbliert. Das

Ergeschoss besitzt drei Zugänge - Eingang, Garage und

Garten. Vom Obergeschoss gelangt man über die regengeschützte Terrasse, mit neuwertigem Alugeländer, in den Garten.

Die Raumaufteilung entnehmen Sie beiliegenden Grundrissen.

Das Objekt wurde seit 2021 generalsaniert:

- alle Leitungen NEU, Heizungsleitungssystem ist bereits für den Betrieb einer Wärmepumpe ausgelegt,

Lehrverrohrung für PV Anlage und Wallbox sind vorbereitet ebenso wie für die Outdoorküche und den betonierten

Terrasse, Kachelofen wurde gereinigt und saniert. Kamin neu und im Außenbereich verblecht.

Fenster Holz-Alu mit

Insektengittern und elektrischen Rollos, Böden, Bad und Küche mit hochwertigen Materialien ausgestattet,.....

Auf Wunsch kann ich Ihnen die gesamte Sanierungsliste zukommen lassen.

Ein weiteres Highlight ist der Garten mit eigener Zufahrt, Brunnen (ist zu aktivieren), Grillplatz, Obstbäumen und einem

geräumigen Gartenhaus, mit Werkstatt,Lagerraum und Stüberl. Aufgrund der Widmung kann in diesem Bereich ein weiteres

Haus errichtet werden.

Hier findet sowohl der Hobbygärtner als auch der Entspannung Suchende eine Fülle von Möglichkeiten.

Abgerundet wird das attraktive Erscheinungsbild des Objektes durch den liebevoll angelegten und gepflegten Vorgarten mit der gepflasterten Garagenzufahrt und Eingangsbereich.

Ein einzigartiges Objekt - Koffer packen und einziehen!  
Vereinbaren Sie daher noch heute einen Besichtigungstermin.  
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Unabhängige Finanzierungsunterstützung möglich!

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 NACHWEISPF LICHT 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 <6.000m  
Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.500m  
Kindergarten <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.000m  
Bäckerei <7.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <6.500m  
Post <5.000m  
Polizei <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap