

**Privates Pferdeparadies für Liebhaber – genehmigt,
etabliert, bezugsbereit**



Training im Roundpen

Objektnummer: 1677/645

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7535 Sankt Michael im Burgenland
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	182,00 m ²
Nutzfläche:	339,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	G 388,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,98
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Sonstige Kosten:	38,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

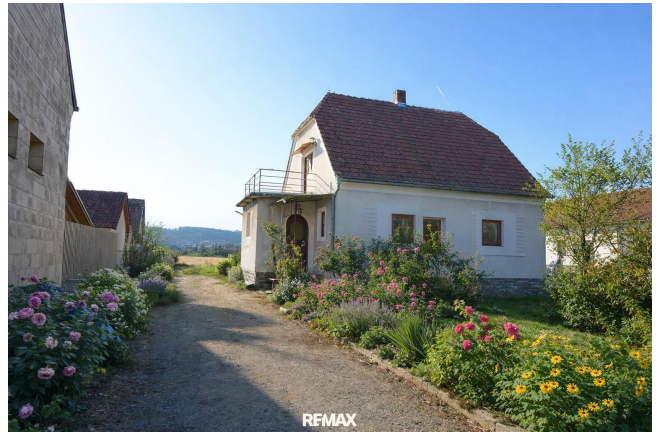
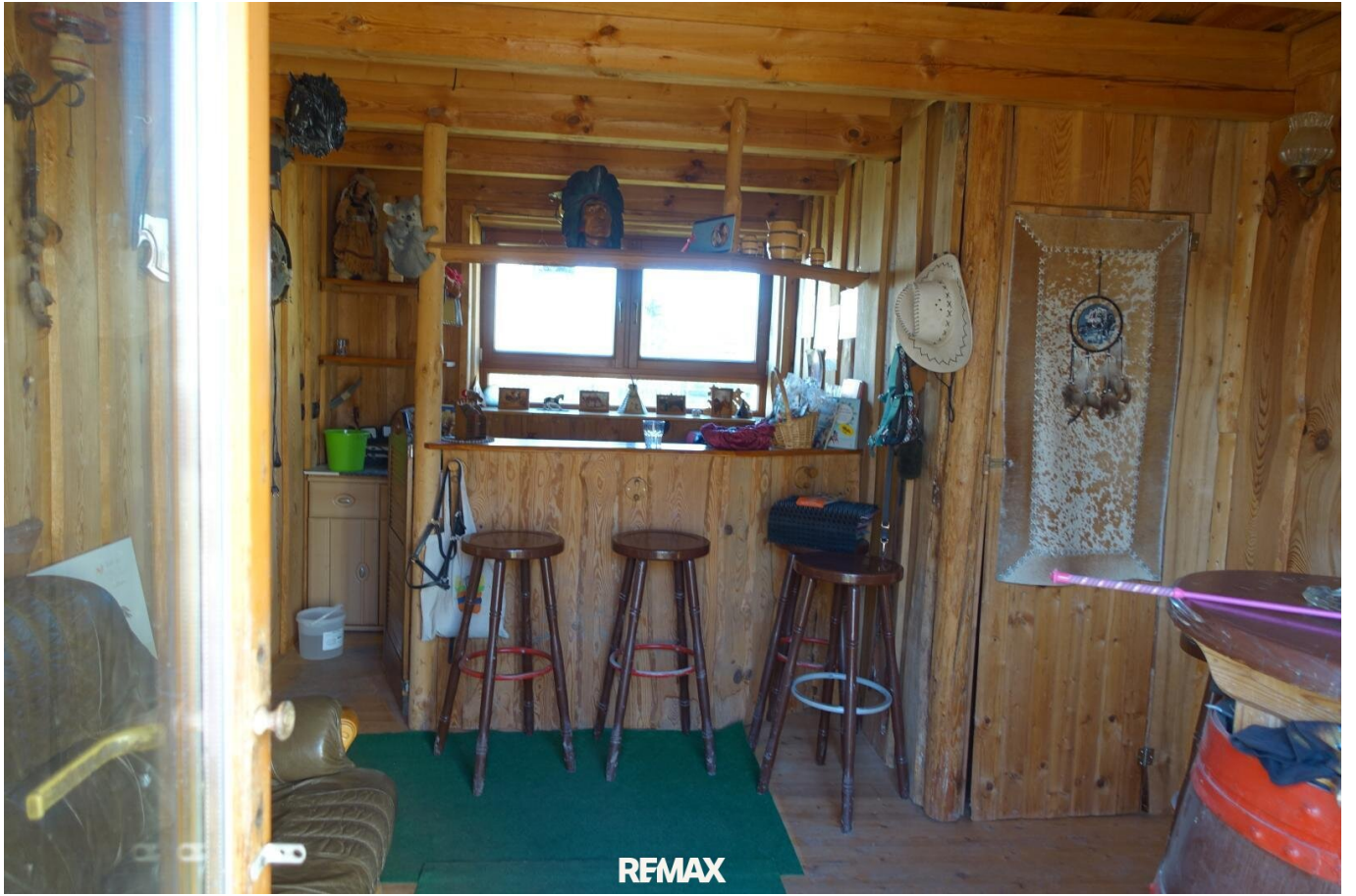
Ihr Ansprechpartner



Nicole Fraberger

RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH
Bahngasse 4
7350 Oberpullendorf

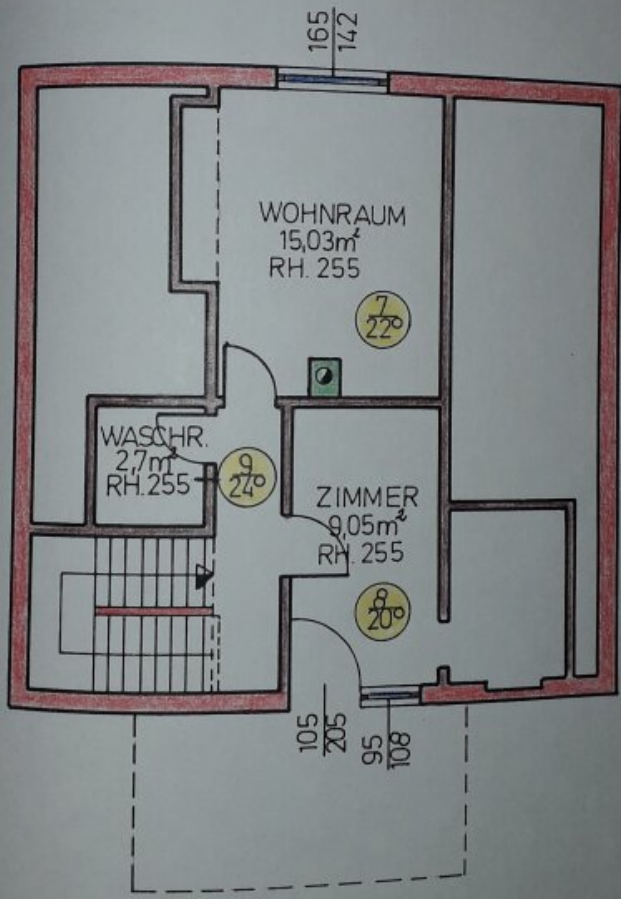






GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

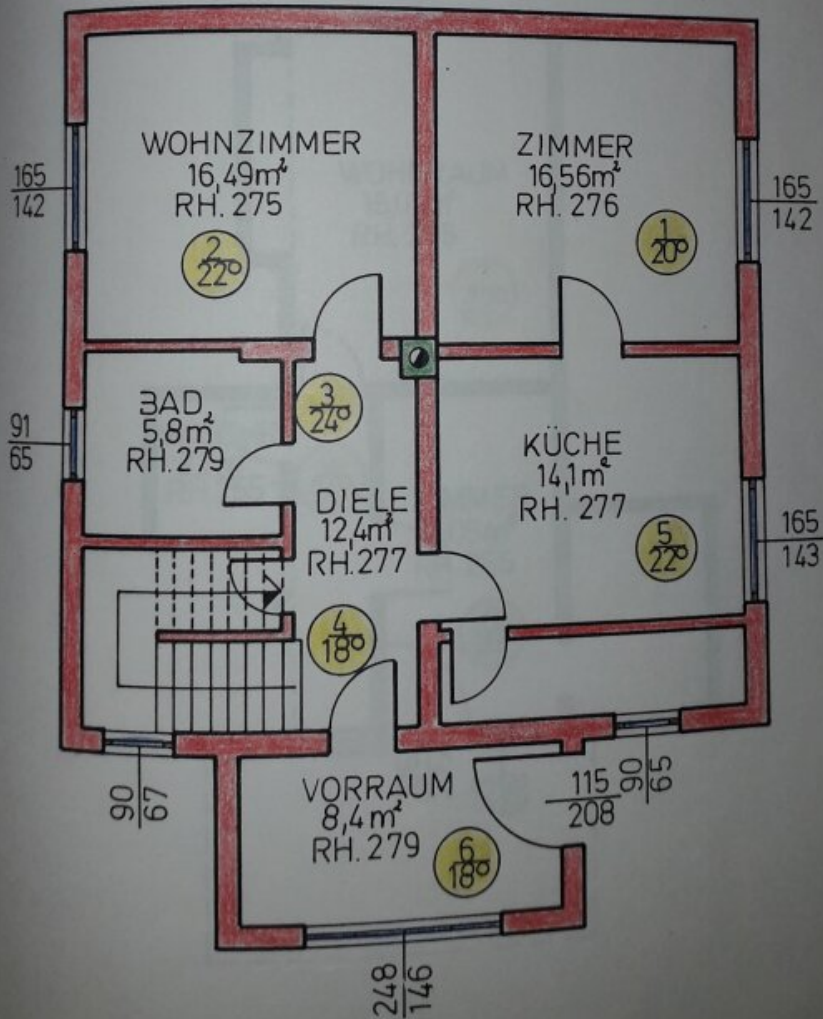
FÜR FRAU ALOISIA WAMBAR
GÜSSINGERSTRASSE NR:211
7535 ST. MICHAEL



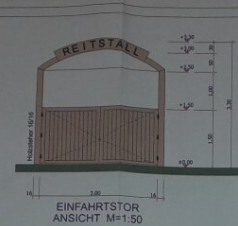
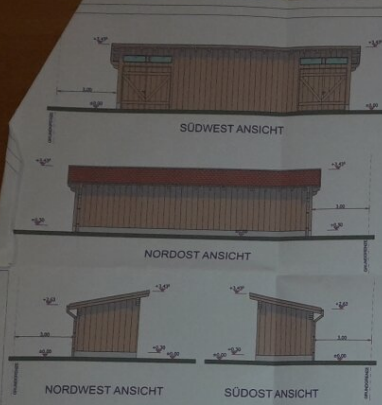
M 1:100

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

FÜR FRAU ALOISIA WAMBAR
GÜSSINGERSTRASSE NR. 211
7535 ST-MICHAEL

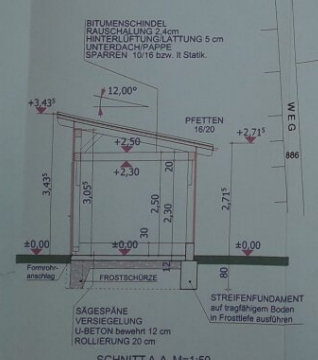
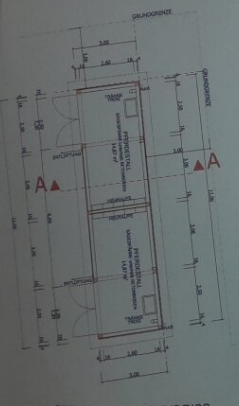


REMAX

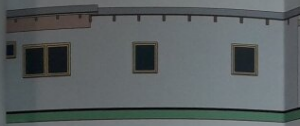


LEGENDE

- Gebäude
- Abgrenzung
- Grenzabstand Messwert
- Grenzlinie
- Grenzabstandsmesslinie
- Grenzabstandsmesspunkt



NORDANSICHT



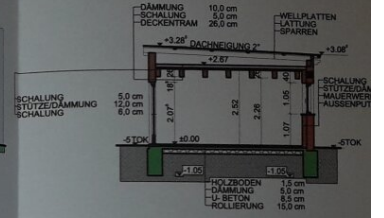
WESTANSICHT



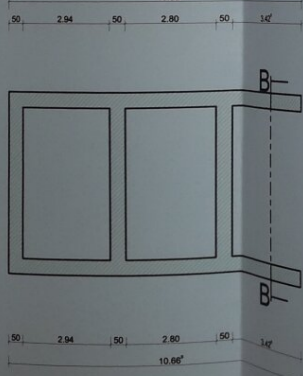
SÜDANSICHT



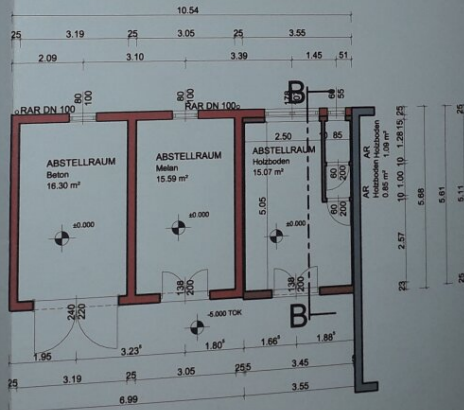
SCHNITT B - B



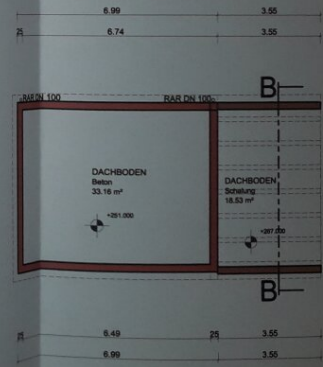
FUNDAMENTE



ERDGESCHOSS



DACHBODEN



Objektbeschreibung

Ein Ort für Menschen, die Pferde nicht nur halten – sondern leben.

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Sankt Michael im Burgenland richtet sich an ganz besondere Menschen:

Menschen, die sich den Traum vom eigenen, privaten Pferdeparadies erfüllen möchten und jetzt kompromisslos verwirklichen wollen.

Auf über 7.000 m² vollständig eingezäuntem Grund genießen Sie maximale Freiheit für sich und Ihre Pferde – in absolut naturnaher Haltung.

Pferdehaltung auf höchstem Niveau – sofort startklar

Hier wurde nichts dem Zufall überlassen:

- ? Behördlich genehmigte Haltung für bis zu 7 Pferde
- ? Großzügige, strukturierte Koppel direkt am Haus
- ? Roundpen für Training und Bodenarbeit
- ? Offenstall-Konzept – artgerecht & modern
- ? Mehrere Unterstände nach Vorschrift errichtet
- ? Säurefester Mistplatz + bestehender Entsorgungsvertrag
- ? Widmung für Intensivtierhaltung vorhanden

Besonderheit:

Ihre Pferde bewegen sich frei – und können bis in den Hausbereich integriert werden.

Ein Lebensstil, den man nicht kaufen kann – außer hier.

Wohnen mit Blick auf Ihre Pferde

Das Wohnhaus verbindet Komfort mit unmittelbarer Nähe zu Ihren Tieren.

Erdgeschoss:

- Offener Wohn-Essbereich mit Küche
- Direkter Blick in den Garten
- Bad mit Wanne & WC
- Flexibles Zusatz-Zimmer (Büro / Gäste / Hobby)
- Abstellräume & praktische Nebenflächen

Dachgeschoss:

- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Balkon mit direktem Blick auf Ihre Pferde
- Duschbad mit WC

Ein Zuhause für Menschen, deren Alltag sich nicht zwischen Haus und Stall trennt – sondern verbindet.

Technik & Substanz – solide Basis

- Leitungen (Kanal & Fenster) erneuert
- Brunnenversorgung (Leitungen 2022 neu)
- Teilweise modernisierte Elektrik

Dieses Objekt ist kein Standardhaus.

Es ist ideal für:

? Pferdeliebhaber mit eigenem Bestand

? Selbstversorger & Freiheitsliebende

? Menschen, die Natur & Tiere über alles stellen

? Käufer, die keine Kompromisse bei Genehmigungen eingehen wollen

Die Liegenschaft liegt in der idyllischen Region rund um Güssing – bekannt für:

- Natur, Weite & Ruhe
- Reitfreundliche Umgebung
- Authentische Lebensqualität

In wenigen Minuten erreichen Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Gastronomie
- medizinische Versorgung

Wenn Sie sich angesprochen fühlen, wissen Sie warum.

Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme – und darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich zu zeigen.

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 <1.000m

Krankenhaus <9.000m

Apotheke <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap