

**Haus mit Innenhof & Nebengebäuden – ideal für Familien,  
Tierhaltung oder Wohnen & Arbeiten**



Hofansicht

**Objektnummer: 1677/678**

**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>	7323 Ritzing
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	394,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 315,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,07
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	277,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	45,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Fraberger**

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











REMAX



REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie genießen die Ruhe in Ihrem eigenen, nahezu uneinsehbaren Innenhof, während Sie gleichzeitig die Möglichkeit haben, Wohnen, Arbeiten und Ihre Hobbys perfekt miteinander zu verbinden.

Dieses charmante Wohnhaus bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und überzeugt vor allem durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch zwei separate Eingänge eignet sich die Immobilie ideal für zwei Wohneinheiten – perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

### **Das Haus wurde in den letzten Jahren bereits teilweise modernisiert:**

- Dach des Wohngebäudes im Jahr 2022 erneuert
- Stromleitungen teilweise 2006 saniert
- Rauchfang geschliffen und saniert
- Öl-Zentralheizung sowie zusätzlicher Schwedenofen
- Dachboden mit weiterem Ausbaupotenzial

Die Teilunterkellerung mit ca. 47 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum sowie einen Hobbyraum und den Heizraum – beide bequem separat begehbar.

Ein besonderes Highlight sind die angrenzenden Nebengebäude mit ehemaligen Stallungen und Schuppen. Diese bieten ideale Voraussetzungen für Tierhaltung, Hobbylandwirtschaft oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Bis vor Kurzem wurden dort Pferde gehalten.

**Das großzügige Grundstück mit ca. 1.335 m<sup>2</sup> eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten:**

- nahezu uneinsehbarer Innenhof mit großem Einfahrtstor (auch für Anhänger oder Traktor geeignet)
- viel Platz für Tierhaltung, Garten oder Selbstversorgung
- ruhiger Gartenbereich mit hoher Privatsphäre
- Brunnen (derzeit außer Betrieb)
- viele Nebengebäude für individuelle Nutzung

Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohn- und Lebensvorstellungen zu verwirklichen – sei es als Rückzugsort, Lebensmittelpunkt oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Lage in Ritzing bietet Ihnen eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Volksschule, Nahversorgung sowie Gastronomie. Der Sonnensee sorgt im Sommer für Erholung, während Sie gleichzeitig eine gute Anbindung an Deutschkreuz, Oberpullendorf und Sopron genießen.

Diese Immobilie bietet Ihnen Raum für Ideen, Entwicklung und Lebensqualität.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieses besonderen Objekts.

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 <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Post <2.500m

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap