+++ Charmantes Bauernhaus mit großzügigen Nebengebäuden und großem Garten in Kleinwarasdorf! +++



Objektnummer: 8311

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7304 Kleinwarasdorf
Baujahr:	1958
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,00 m²
Nutzfläche:	380,00 m²
Lagerfläche:	230,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	1.300,00 m²
Keller:	14,20 m²
Kaufpreis:	159.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Burgenlandstraße 2
7350 Oberpullendorf



























































































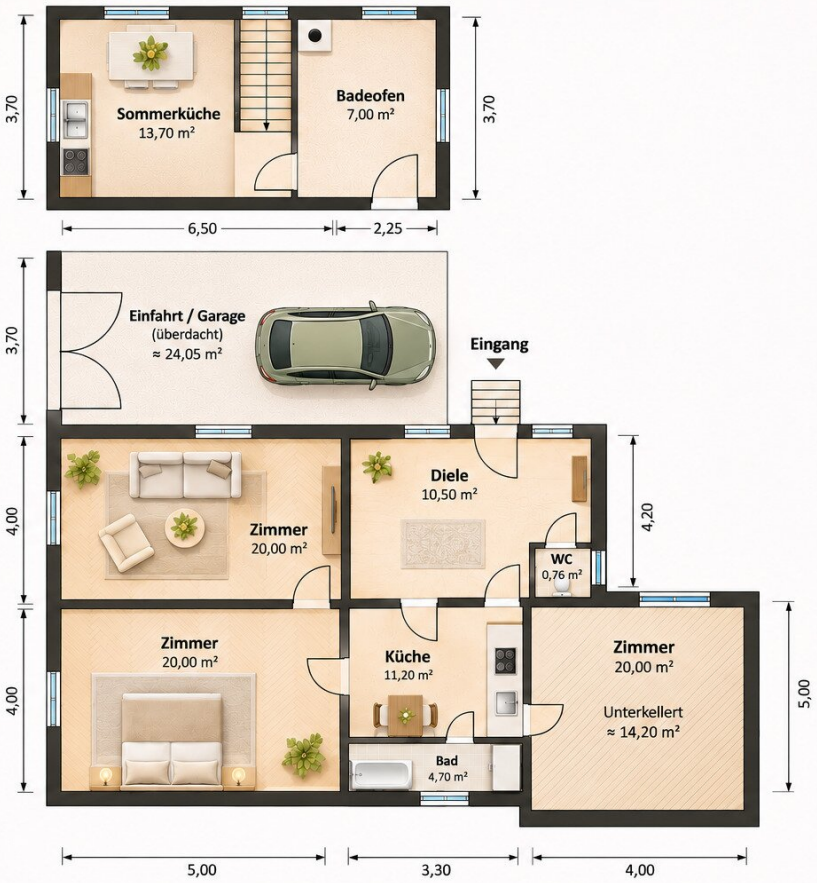












Grundriss

Erdgeschoss & Dachboden

Wohnfläche Erdgeschoss

Zimmer	20,00 m²
Zimmer	20,00 m²
Zimmer	20,00 m²
Küche	11,20 m²
Diele	10,50 m²
Bad	4,70 m²
WC	0,76 m²
Gesamt EG	**≈ 87,16 m²**

Dachboden (OG)

Sommerküche	13,70 m²
Badeofen	7,00 m²
Gesamt OG	**20,70 m²**

Gesamte Wohnfläche ≈ 107,86 m²

Weitere Flächen

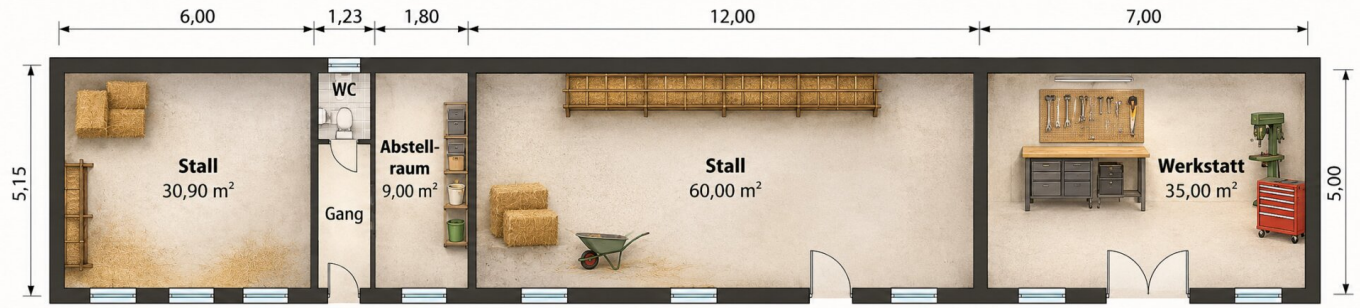
Einfahrt / Garage (überdacht)	≈ 24,05 m²
Unterkellert	≈ 14,20 m²
Wirtschaftsgebäude (separat)	≈ 40,00 m²

= unterkellerter Bereich
(≈ 2/3 des Zimmers, ca. 14,20 m²)

N
W O
S

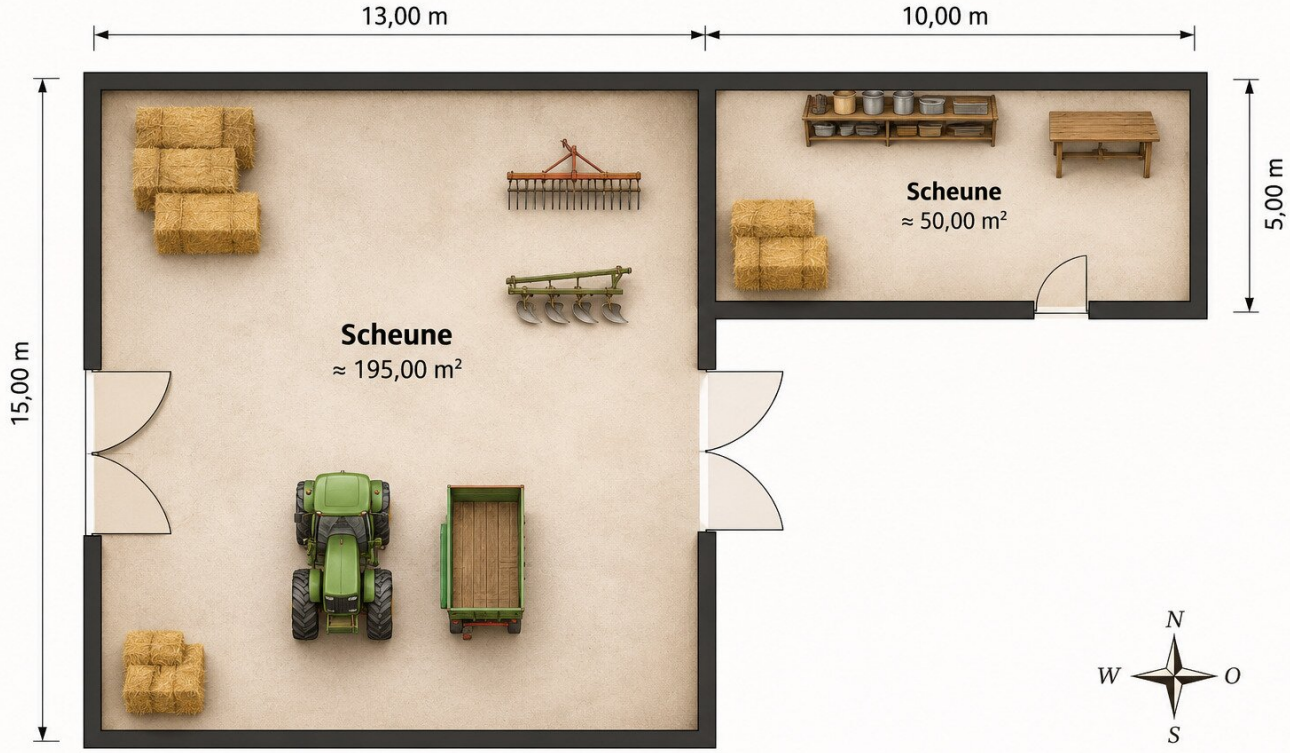
Grundriss – Wirtschaftsgebäude

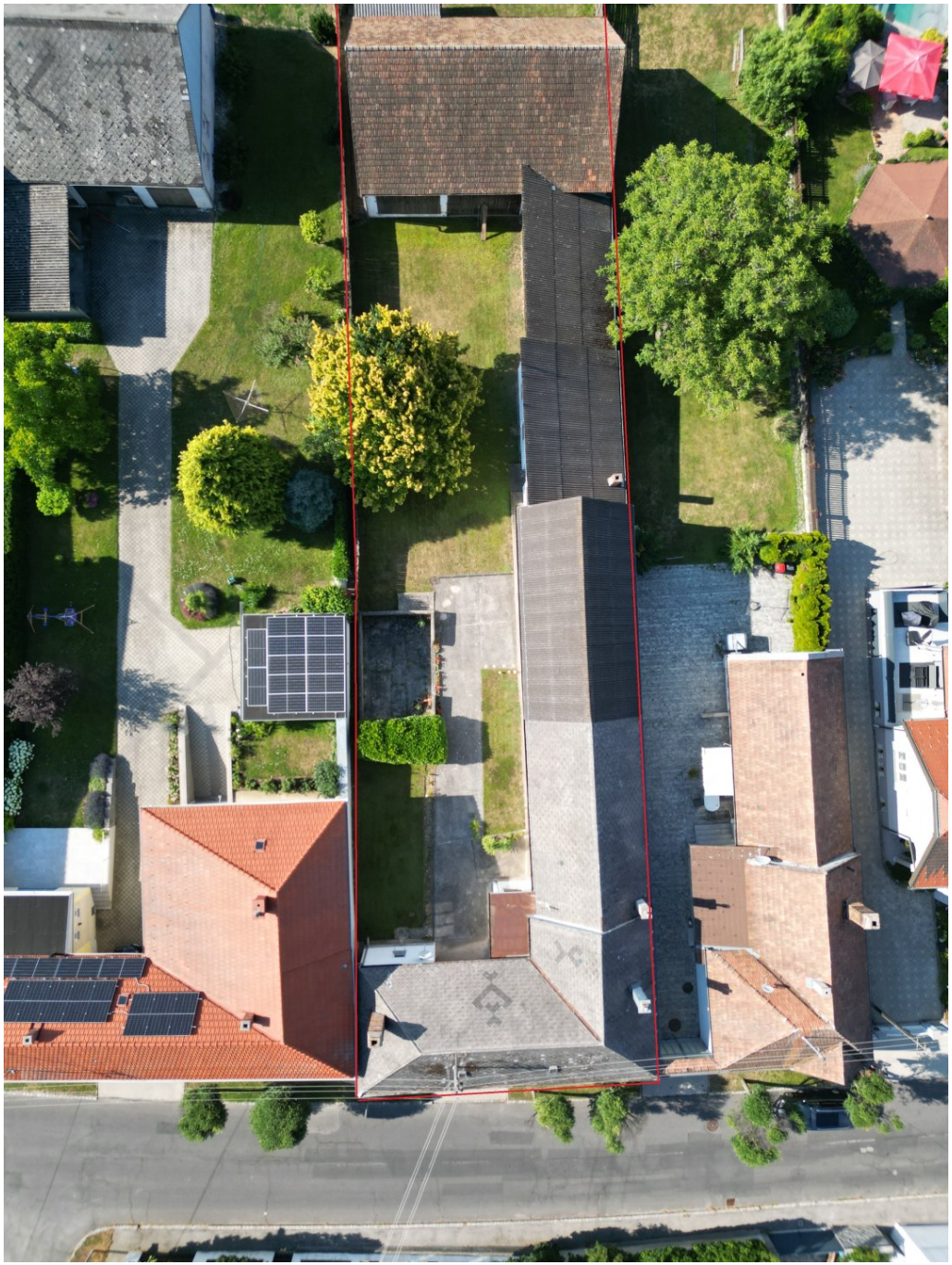
Nutzfläche gesamt ≈ **140,00 m²**



Grundriss – Scheunen

Nutzfläche gesamt ≈ **245,00 m²**





Objektbeschreibung

Tradition trifft auf vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Inmitten der idyllischen Ortschaft **Kleinwarasdorf**, einer beliebten Gemeinde im Mittelburgenland, gelangt dieses gepflegte Bauernhaus mit großzügigen Nebengebäuden und weitläufigem Garten zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint ländlichen Charme mit viel Platz für Wohnen, Hobby, Handwerk oder Tierhaltung und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Nur rund **10 Fahrminuten von Oberpullendorf** entfernt genießen Sie hier eine ruhige Sonnenlage, verbunden mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Ob als gemütliches Familienheim, landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb oder als Anwesen für Selbstständige und Handwerker – diese Immobilie bietet viel Potenzial.

Wohnhaus – ca. 108 m² Wohnfläche

Der Wohnbereich überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und umfasst:

- Eingangsbereich
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- drei Zimmer
- Sommerküche mit Vorraum
- Keller mit ca. 14,20 m²

Die Sommerküche bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal für Feste, Hobby oder Vorratshaltung.

Wirtschaftsgebäude – ca. 140 m²

Das angrenzende Wirtschaftsgebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über:

- Werkstatt
- Stall I
- Stall II
- Abstellraum
- Gang mit zusätzlichem WC

Ideal für Handwerker, Bastler, Tierhaltung oder als Lagerfläche.

Scheunen – insgesamt ca. 245 m²

Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Scheunen:

- Scheune I: ca. 195 m²
- Scheune II: ca. 50 m²

Diese bieten enorme Flächenreserven und eignen sich beispielsweise für Fahrzeuge, Maschinen, Wohnmobil, Oldtimer oder als Ausbaureserve.

Technik

- elektrische Beheizung
- zusätzlicher Holzofen für kostengünstiges Heizen vorhanden
- Holzfenster mit 2-fach-Verglasung

Lage

Kleinwarasdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Großwarasdorf im Bezirk Oberpullendorf und zählt zu den traditionellen burgenlandkroatischen Gemeinden. Die zweisprachige Kultur und das aktive Dorfleben verleihen dem Ort einen besonderen Charakter.

Die Gemeinde überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit der Bezirksstadt Oberpullendorf.

Infrastruktur

Trotz der ruhigen Lage verfügt Kleinwarasdorf über eine sehr gute Nahversorgung:

- Kindergarten direkt im Ort
- Bäckerei
- Gastronomiebetriebe
- Altstoffsammelstelle
- gepflegte Gemeindeeinrichtungen
- Oberpullendorf in nur ca. 10 Fahrminuten erreichbar
- weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen befinden sich in Oberpullendorf und Deutschkreutz

Gerade Familien schätzen die hohe Lebensqualität, das sichere Wohnumfeld sowie die kurzen Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ihre Vorteile auf einen Blick

? ca. 108 m² Wohnfläche

? Wirtschaftsgebäude mit ca. 140 m²

? zwei große Scheunen mit insgesamt ca. 245 m²

? großzügiger Garten

? sonnige und ruhige Lage

? vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

? nur ca. 10 Minuten nach Oberpullendorf

? ideal für Familien, Handwerker, Tierhalter oder Selbstversorger

Fazit

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus Wohnkomfort, großzügigen Wirtschaftsflächen und einem weitläufigen Garten. Mit ihrer vielseitigen Nutzbarkeit eignet sie sich sowohl als gemütliches Zuhause als auch für Menschen, die viel Platz für Beruf, Hobby oder Tierhaltung benötigen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen auf dem Land – in einer der beliebtesten Gemeinden des Mittelburgenlandes.

"Irrtümer sind vorbehalten"

*Ich freue mich auf Ihre Anfrage bzw. stehe für Fragen und Besichtigungen jederzeit gerne zur Verfügung.*Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43(0)660 3 817 517

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Krankenhaus <7.500m
Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <6.500m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap