Wohnen und Arbeiten – 2 Häuser auf einem Grundstück



Objektnummer: 16507

Eine Immobilie von Eisele Real KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7011 Siegendorf
Baujahr:	2008
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	490,00 m²
Lagerfläche:	250,00 m²
Verkaufsfläche:	40,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	800,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	574.777,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Bruckböck

Eisele Real KG


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL







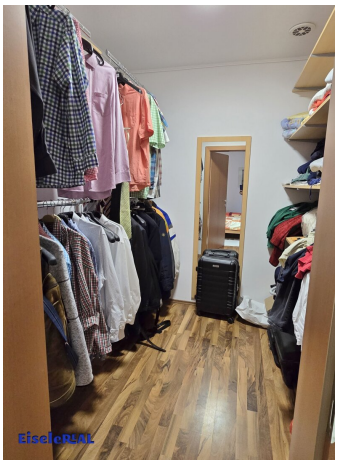

EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL

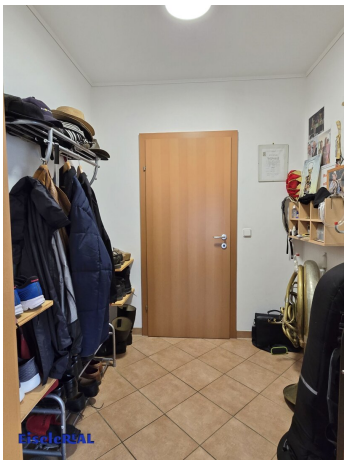

EiseleREAL


EiseleREAL

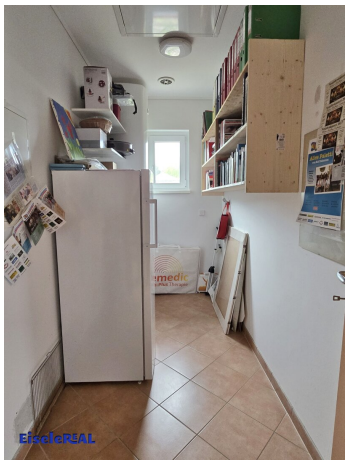

EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


MD 117
EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


Altbestand Keller
EiseleREAL


Altbestand Keller
EiseleREAL


Alter Teil
EiseleREAL


Alter Teil
Fried Onion
(Röstzwiebel)
€ 27,50/kg
€ 22,40/kg
Äpfel
€ 3,50/ kg
EiseleREAL


Alter Teil
EiseleREAL


Alter Teil
EiseleREAL


Alter Teil
EiselcREAL


Alter Teil
EiselcREAL


Werkstatt
EiselcREAL


Schuppen NEU
HORNBACH
EiseleREAL


EiseleREAL


alter Teil
EiseleREAL


EiseleREAL

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein traumhaftes Einfamilienhaus mit 3 Zimmern + Nebenräumen mit ca.130m² Wohnfläche zzgl. Nebengebäude Carport und ein Altgebäude mit Weinkeller, Werkstadt und Stadl. Das gesamte Grundstück hat 1.385 m².

Das Haus wurde 2008 in moderner Holzriegelbauweise errichtet und hat quasi Passivhaus Status. Vom geräumigen Vorraum gelangen Sie ein großes Wohnzimmer mit räumlich gut integrierter, moderner und vollständig eingerichteter Küche mit angeschlossener Speis. (Wohn-, Küchenbereich fast 60m²).

Im Wohnzimmer haben Sie Platz für einen schönen Ess- , Couch- und Lebensbereich.

Von hier aus ist auch der Ausgang auf die ruhige Innenhof Terrasse und in den Innenhof Garten. Hier haben Sie eine Menge Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Schlafzimmer ist ruhig und gibt Raum für erholsamen Schlaf, daneben ist ein praktischer Schrankraum. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Arbeitszimmer verwendet, geht aber genauso gut als Schlaf-, oder Kinderzimmer. Das Bad ist mit Dusche, Wanne, Waschbecken und Fenster ausgestattet, das WC ist extra und hat ebenfalls ein Fenster. Der Technikraum beherbergt den WM Anschluss.

Im Haus gibt es eine Klimaanlage und am Dach ist eine PV Anlage, die erste Heizung ist aber ein Specksteinkachelofen, der das ganze Haus beheizen kann.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut, aber schon mit Strom und Wasser vorbereitet, hat normale Fenster und in der Wohnzimmerdecke ist ein 3x3 m Bereich für einen möglichen Treppenaufgang eingeplant. Oben ist auch ein Fläche von ca. 130m² und Dachschrägen.

Der Altbestand an Gebäuden ist vielseitig: (die Flächen sind weiter unten).

Auch dort wurde in den letzten Jahren saniert und teilweise neue Böden, Fliesen, ganze Elektrik und tw. neue Fenster eingebaut.

Es hat auch eine Historie die mehr als 200 Jahre ist. Es waren einmal Wohngebäude und Ställe, später Heurigenlokal und jetzt wird es als Hofladenlokal mit Verkostung und Verkauf verwendet.

Ein Bereich ist auch der herrlich sanierte Gewölbe Weinkeller.

Das ist der Teil, der direkt von der Straße erreicht werden kann. Auch auf dem Altbestand befindet sich eine eigene PV Anlage am Dach.

Dadurch dass es eine zweite Einfahrt gibt, könnten das alte und das neue Haus ganz leicht und mit wenig Aufwand vollständig getrennt werden. Das heißt, falls Sie im vorderen Bereich Ihr Geschäft, Firma, Ordination, Praxis, Kanzlei, Büro, ……. machen wollen, kann der private Bereich völlig getrennt werden.

Zusätzlich befinden sich am Grundstück eine große Werkstatt, Lagerräume und ein Carport.

Leider gibt es vom alten Gebäudebestand keine aktuellen Pläne am Bauamt, daher sind die Angaben **ca.:**

130m² neues Haus

50m² neuer Schuppen

27m² Terrasse

24m² Carport

115m² altes Haus

70m² alter Keller

75m² alte Lagerräume

50m² Werkstatt

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

* ruhige Lage

* Arbeiten und Wohnen möglich

* gute Raumlogistik

* Carport

* Außenrollladen im neuen Haus (elektrisch)

* Klimaanlage im neuen Haus

* PV Anlage auf beiden Häusern

* Dachboden vorbereitet

* großer Garten

* Kindergärten 2

* Volksschule

* NMS neue Mittelschule

* Apotheke

* Ärzte 2

* Zahnarzt

* Physiotherapeut

* Bäcker

* Damenmodegeschäft

* Florist

* Frisör

* Leberkäsmanufaktur

* div. Handwerksbetriebe

* Fitnesscenter

(ehem. Fabrik):

* Billa

* Hofer

* Eurospar

* diverse Bekleidungs- Discounter

* diverse andere Geschäfte

* Bahnhof Eisenstadt in 6 km

* Bahnhof Wulkaprodersdorf in 6 km

* Bahnhof Neusiedl

* 10 km nach Rust Neusiedler See

* 30 Min nach Wien (SCS)

* 30 Min nach Wr. Neustadt

* B16, B50, B52, B53, B59, A3, S31 in der Nähe

* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

stefan.bruckboeck@eiselereal.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://eisele-real.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Krankenhaus <4.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap