

**Vielseitiges Einfamilienhaus mit separater Wohneinheit,
großzügigen Nebengebäuden & Pool**



Hofansicht

Objektnummer: 1677/712

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7344 Stoob
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,87 m²
Nutzfläche:	55,35 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	69,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 112,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	248.000,00 €
Betriebskosten:	82,00 €
Heizkosten:	280,00 €
Provisionsangabe:	

8.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christina Köppel

REMAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH





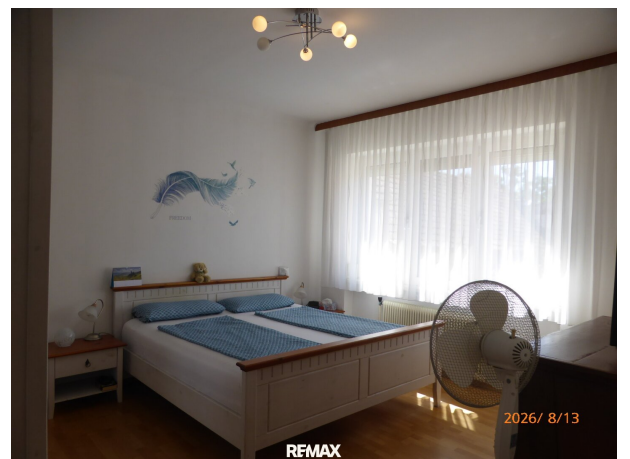
REMAX



REMAX



REMAX







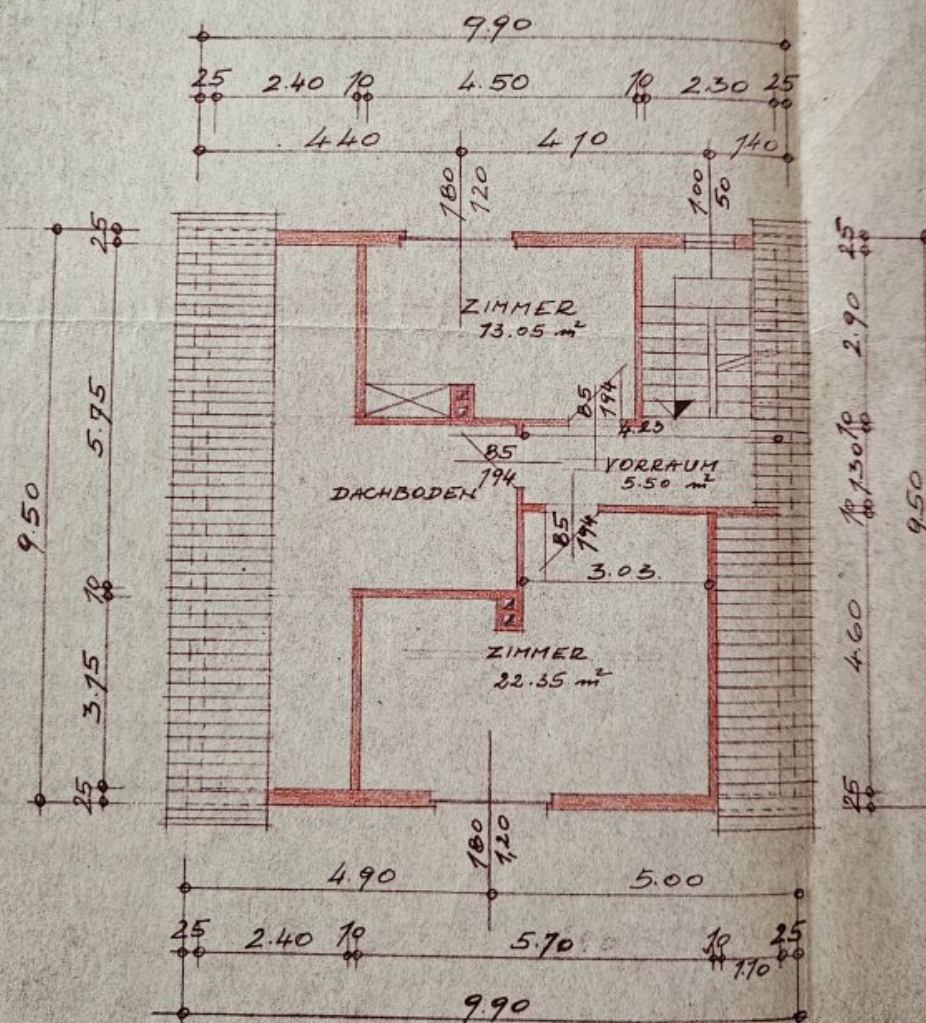






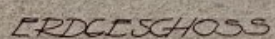
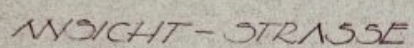


DACHGESCHOSSECKBLATT FÜR DEN SIEDLER HERRN JOHANN PASZTLER IN STOOB 114

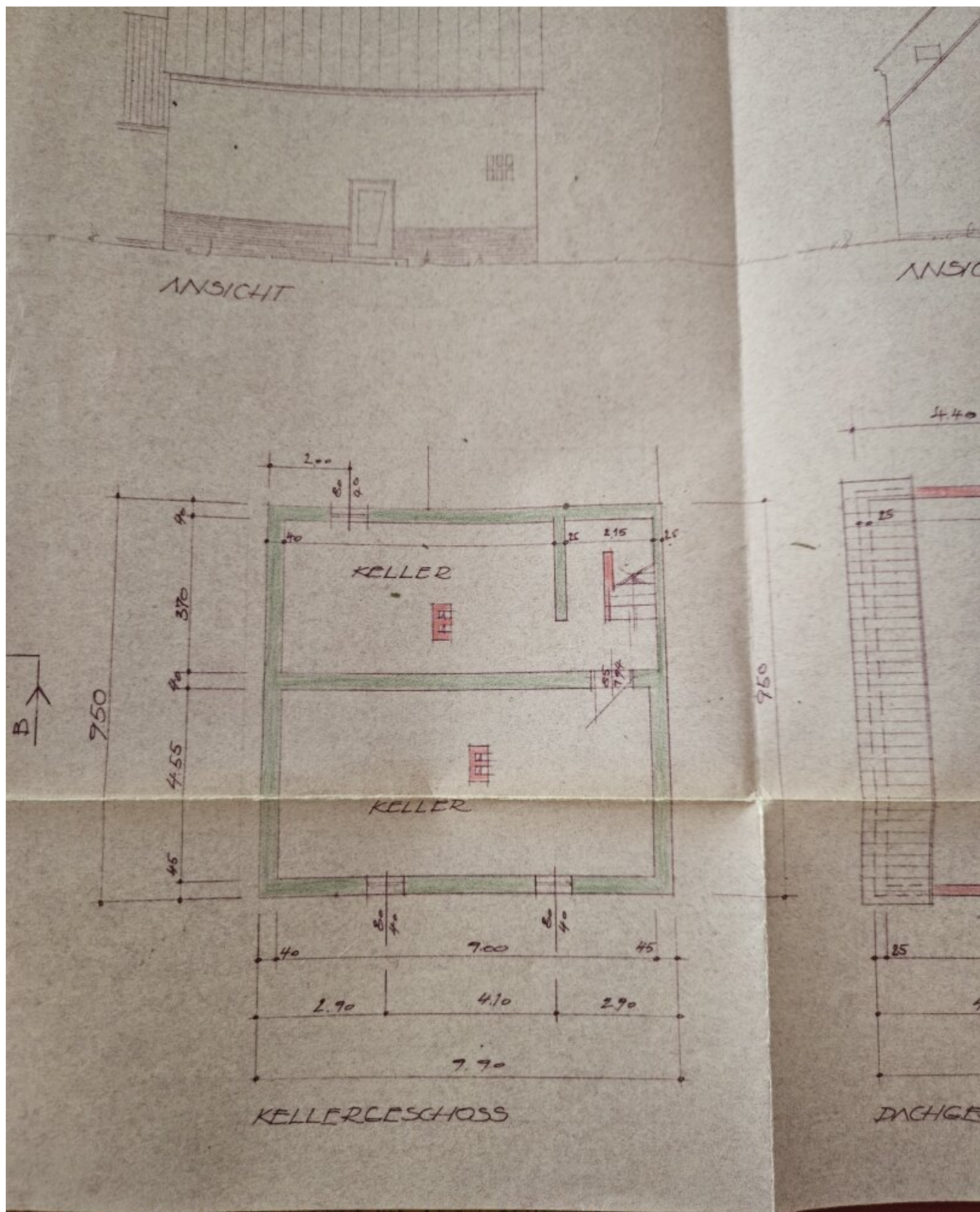


GEBOUDE
Verordnung beim Kaiser
37. 8. 1934, D. 1934, 1934
Weg. von 1. 8. 1934, 1934
1. 543, 1934, 1934, 1934
1934, 1934, 1934, 1934
1934, 1934, 1934, 1934
1934, 1934, 1934, 1934





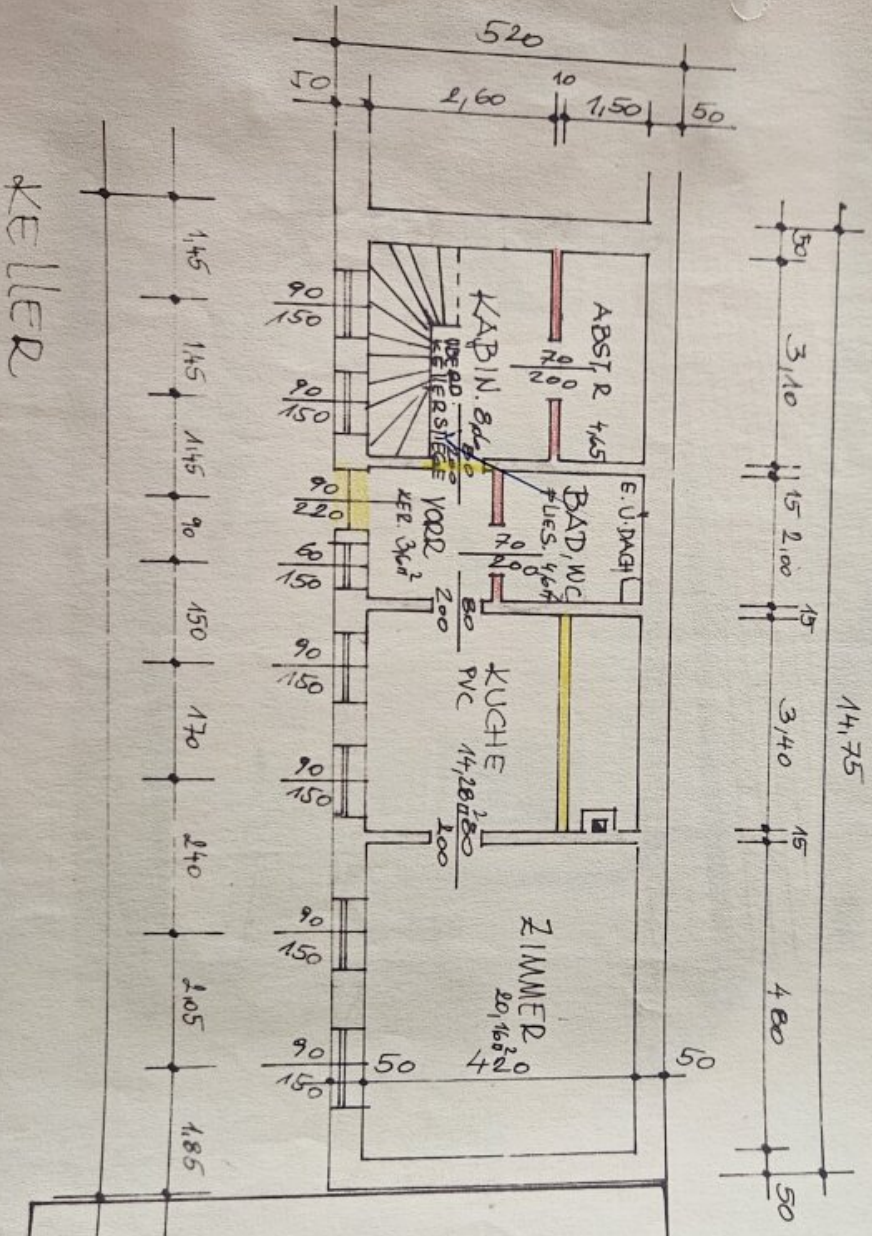
REMAX



REMAX

FÜR HERREN JOHANN PASZTILER 7344 2100B SAN A
 GRSTNR.: 385 IMH. JOH. UND MARIA PASZTILER
 118

GRUNDRISS EG =



keller

REMAX

Objektbeschreibung

Wohnen, entspannen und unzählige Möglichkeiten nutzen – dieses besondere Anwesen in Stoob bietet viel Platz für die ganze Familie und darüber hinaus.

Dieses im Jahr **1961 errichtete Einfamilienhaus, liebevoll instandgehalten**, überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung und einer zusätzliche Wohneinheit.

Mit einem Wohnhaus, einer großzügigen Sommerküche mit eigener Wohneinheit, großem Stadl, ehemalige Stallgebäude und weiteren Abstellflächen bietet das Anwesen außergewöhnlich viel Platz für Wohnen, Hobby, Lagerung und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Der große **Garten mit Pool und altem Baumbestand** sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lädt insbesondere in den Sommermonaten zum Entspannen und Verweilen ein. Durch eine Zufahrt über eine Hintausgasse ist der Garten eigens zu befahren.

Im Jahr 2018 wurden die Fassade, fast alle Böden und die Einrichtung erneuert.

Das Wohnhaus

Das **Einfamilienhaus** mit ca. **111,87m² Wohnnutzfläche** wurde 1961 errichtet und laufend in Stand gehalten. Es verfügt über **Keller, Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß**.

Das Erdgeschoß gliedert sich in:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und großem Waschbecken
- separates WC

- Stiegenhaus

Die Wohnräume verfügen über **Vinylböden**.

Das ausgebaute Dachgeschoß bietet **zwei weitere Räume** und kann flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Die Beheizung erfolgt mittels **Gaszentralheizung**. Durch eine Solaranlage wird die Warmwasseraufbereitung unterstützt.

Separate Sommerküche mit eigener Wohneinheit

Ein besonderes Highlight stellt die ca. **55m² große Sommerküche/ Wohneinheit** dar.

Neben einer **Küche mit Sparherd** verfügt dieser Bereich über zusätzlich:

- Zimmer mit altem Kachelofen
- Kabinett/ mit Erdkellerzugang
- Abstellraum
- Badezimmer mit WC

Diese zusätzliche Fläche bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gäste- oder Familienbereich, für Hobbys oder als Rückzugsort für mehrere Generationen.

Viel Platz durch zahlreiche Nebengebäude

Das Anwesen verfügt über großzügige zusätzliche Nutzflächen:

- **Abstellraum:** ca. 50 m²
- **Garage eh. Stadl:** ca. 99 m²

- **Stall:** ca. 49,50 m²

Damit stehen ausreichend Flächen für **Fahrzeuge, Werkstatt, Lagerung, Hobbys, Gartengeräte oder andere individuelle Nutzungsmöglichkeiten** zur Verfügung.

Für die Bequemlichkeit hat die Garage elektrische Garagentore.

Lage – Wohnen in Stoob

Das Anwesen befindet sich in **Stoob**, in unmittelbarer Nähe zur Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf**.

Das für seine **traditionsreiche Töpferei und Keramik Kunst bekannte Dorf** bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Nahversorger, eine römisch-katholische sowie eine evangelische Kirche, Kindergarten und Volksschule sind vor Ort vorhanden. Auch Kindergarten eine **Neue Mittelschule sowie die über die Grenzen Österreichs hinaus bekannte Keramikschule** bieten ein vielfältiges Bildungsangebot.

Auch in puncto Freizeit und Kultur hat Stoob einiges zu bieten. Ein vielseitiges Vereinsleben, Sport- und Veranstaltungsplätze sowie verschiedene kulturelle Angebote sorgen für Abwechslung. Mehrere Gasthäuser laden zum gemütlichen Einkehren ein.

Durch die **direkte Anbindung an die S31** ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Auch öffentliche Verkehrsmittel stehen zur Verfügung – Busverbindungen in Richtung **Wien und Eisenstadt** sind mehrmals täglich vorhanden.

Die Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie- und Freizeitangeboten. Darüber hinaus stehen eine gute medizinische Versorgung mit Krankenhaus, Ärzten und Apotheke sowie zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Gymnasium, HAK, HAS und Polytechnische Schule, zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie daher noch heute einen Besichtigungstermin um weitere Highlights dieser Immobilie zu besprechen

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 <3.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap