

**\*\*\* WOHNKONZEPT - EIGENGRUND \*\*\***



**Objektnummer: 924**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8385 Neuhaus am Klausenbach |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                           |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 99.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

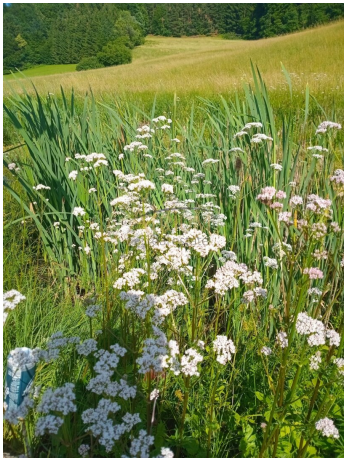
## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marcel Lukac**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

H +43 699 11005309

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

### **Modulares Wohnkonzept mit Landschaftsblick, Eigengrund und vielseitigen Nebenflächen**

**8385 Neuhaus am Klausenbach**

### **Ein Zuhause für Menschen, die bewusst anders wohnen möchten**

Wer kompaktes Wohnen, Natur und ein unkonventionelles Raumkonzept miteinander verbinden möchte, findet hier eine Liegenschaft abseits klassischer Einfamilienhauslösungen.

Auf einem Grundstück mit ca. 688 m<sup>2</sup> verbindet die eingeschossige Container-Liegenschaft einen kompakten Wohnbereich mit zwei zusätzlichen Nebenräumen, einer Terrasse, einer markanten Holzüberdachung und einem offenen Blick in die südburgenländische Hügellandschaft.

Das Objekt richtet sich an Singles oder Paare, Minimalisten, naturverbundene Individualisten und Menschen, die ein bestehendes alternatives Konzept mit eigenen Ideen weiterentwickeln möchten.

### **Eckdaten auf einen Blick**

- Modulare Wohn-, Büro- und Lagercontainer-Liegenschaft
- ca. 688 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 27,24 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche laut Einreichplan
- ca. 27,36 m<sup>2</sup> Nebennutzfläche laut Einreichplan
- ca. 54,60 m<sup>2</sup> gesamte Haupt- und Nebennutzfläche laut Einreichplan
- eingeschossige Anordnung
- Wohnraum, Koch-/Essbereich, Schlafbereich und Bad/WC
- separater Lagerraum und Kellerersatzraum
- Terrasse, Holzüberdachung und naturnah gestaltete Wasser-/Schilfzone

- individueller Bestand mit weiterem Aufbereitungs- und Gestaltungspotenzial

## **Objektbeschreibung**

Das Raumprogramm ist bewusst kompakt organisiert. Wohnen, Kochen, Essen, Schlafen und Sanitär sind in einer eingeschossigen Struktur zusammengeführt.

Zwei zusätzliche Nebenräume erweitern das Angebot um Lager- und Abstellmöglichkeiten und schaffen eine funktionale Ergänzung zur kleinen Hauptnutzfläche.

Die modulare Bauweise prägt den eigenständigen Charakter der Liegenschaft. Durch die Terrasse, die Holzüberdachung und die umgebende Bepflanzung entstehen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche im Freien. Der Blick über Wiesen und die sanfte Hügellandschaft bildet dabei einen deutlichen Gegenpol zum kompakten Innenraum.

Diese Immobilie ist kein standardisiertes Wohnhaus von der Stange. Sie spricht Käufer an, die überschaubare Flächen, Eigengrund und naturnahes Leben höher gewichten als ein konventionelles Raumangebot.

## **Raumaufteilung**

### **Hauptnutzfläche laut Einreichplan**

- Wohnraum: ca. 8,76 m<sup>2</sup>
- Kochen/Essen: ca. 6,48 m<sup>2</sup>
- Schlafen: ca. 9,12 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 2,88 m<sup>2</sup>

### **Nebennutzfläche laut Einreichplan**

- Lagerraum: ca. 13,68 m<sup>2</sup>
- Kellerersatzraum: ca. 13,68 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung und Besonderheiten**

- unkonventionelles, modular aufgebautes Gebäudekonzept

- Eigengrund mit ca. 688 m<sup>2</sup>
- kompakte, weitgehend eingeschossige Nutzung
- zwei separate Nebenräume für Lagerung und Abstellen
- Terrassen- und Aufenthaltsbereich im Freien
- markante Holzüberdachung als prägendes Element des Außenbereichs
- bepflanzte Wasser-/Schilfzone
- offener Blick in die umliegende Hügellandschaft

## **Zustand und Potenzial**

Die Liegenschaft zeigt sich als individuell entwickelter Bestand. Die finale Ausführung einzelner Bereiche, der technische Zustand und der aktuelle Fertigstellungsstand sind vor Vertragsabschluss anhand der vollständigen Unterlagen und einer Besichtigung zu prüfen.

Die Außenbereiche bieten Raum für eine geordnete Aufbereitung und persönliche Gestaltung. Bauliche Veränderungen, Erweiterungen oder abweichende Nutzungen setzen die jeweils erforderlichen behördlichen Prüfungen und Genehmigungen voraus.

## **Lagebeschreibung**

Die Liegenschaft befindet sich im Pfaffengraben in Neuhaus am Klausenbach und damit im südlichsten Teil des Burgenlands.

Das Umfeld ist von Wiesen, bewaldeten Hügeln und einer ruhigen, ländlichen Atmosphäre geprägt. Die Lage passt besonders zu Menschen, die Natur, Rückzug und ein überschaubares Wohnkonzept suchen.

- ruhige Lage in der südburgenländischen Hügellandschaft
- naturnahes Umfeld im Dreiländereck Österreich, Ungarn und Slowenien
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Naturpark Raab-?rség-Gori?ko
- passend für Käufer mit Fokus auf Natur, Individualität und reduzierte Wohnflächen

## **Alles, was Sie im Alltag brauchen – ganz nah**

Neuhaus am Klausenbach bietet für eine ländliche Gemeinde eine vielseitige Grundversorgung. Ergänzende Angebote und der Bahnanschluss befinden sich in Jennersdorf.

- Nahversorgung, Direktvermarkter und gastronomische Angebote in der Gemeinde und Umgebung
- hausärztliche und zahnärztliche Versorgung in Neuhaus am Klausenbach
- Kindergarten, Volksschule und Mittelschule im Gemeindegebiet
- regionale Busverbindungen in Richtung Jennersdorf und zu weiteren Orten der Region
- Freibad sowie Wander-, Rad- und Naturangebote im Dreiländereck

## **Kontakt und rechtliche Hinweise**

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Trenk gerne telefonisch unter +43 699 11650314 oder per Mail unter [stani@atrium-real.at](mailto:stani@atrium-real.at) zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

**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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <8.000m

Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <5.000m

Universität <9.500m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <9.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap