

+++ Streckhof mit großzügigen Nebengebäuden und sehr großem Garten in Kroatisch Minihof! +++



Objektnummer: 8347

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7302 Kroatisch Minihof
Baujahr:	1946
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Lagerfläche:	230,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	2.200,00 m²
Keller:	13,00 m²
Kaufpreis:	119.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Burgenlandstraße 2
7350 Oberpullendorf





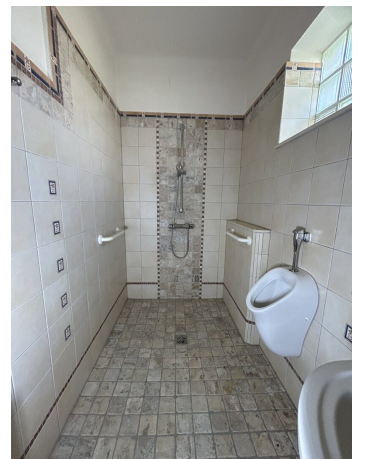






















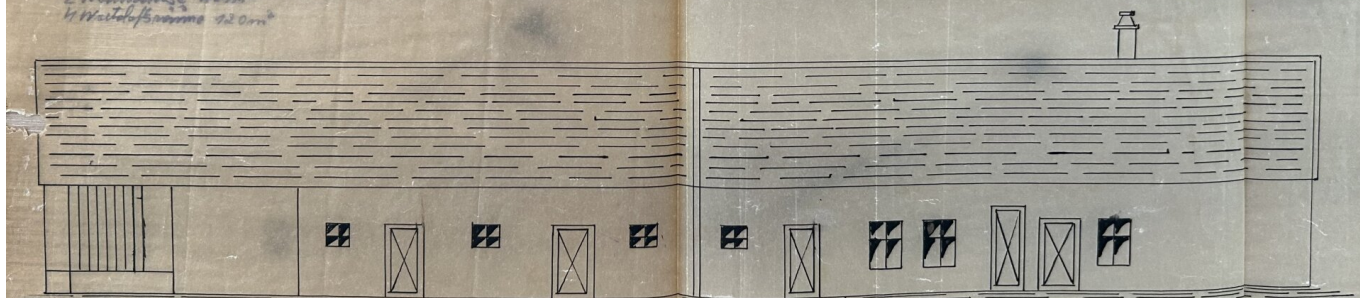
PLANSKIZZE ZUR NEUERRICHTUNG E. WOHN- U. WIRTSCHAFTSGEBÄUDES SOWIE

EINER SEHEUNE DES HERRN ALEXANDER NEMETH LANDW. KR. MINIHOF Nr. 20

*früher
e. Wohnhaus 100m²
u. Wirtschaftsbau 120m²*

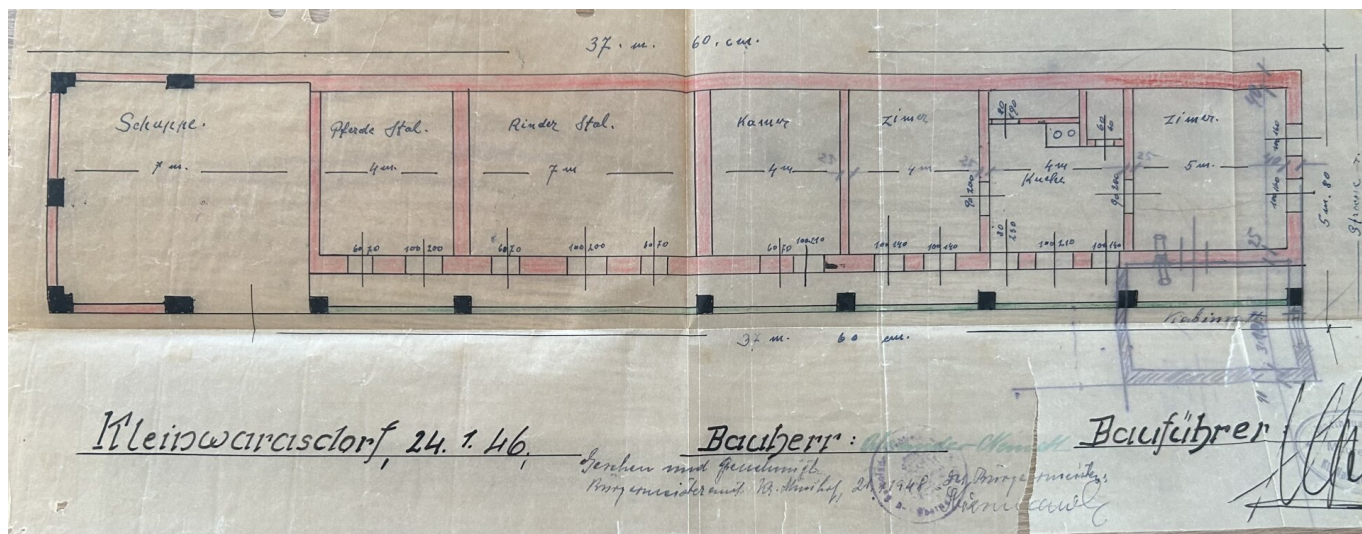
ANSICHT - A·B

SCHNITT - A·B



GRUNDRIß = 1 : 100

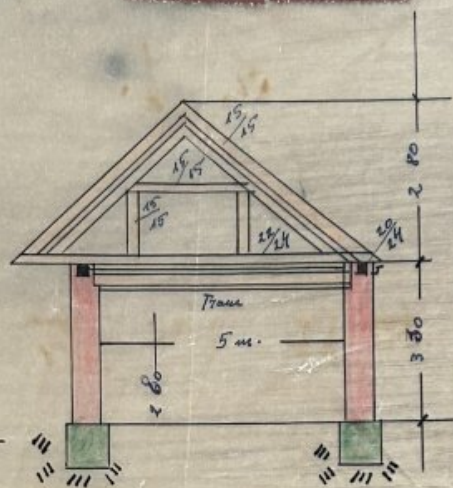
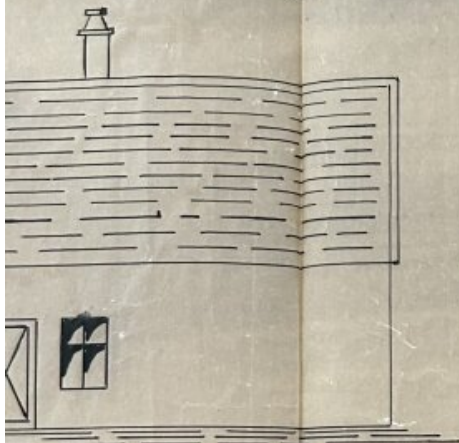
LAGEPLAN = 1 : 500



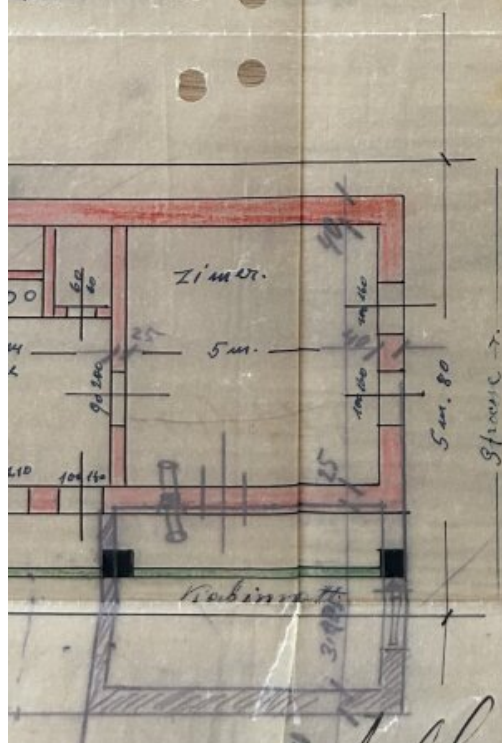
TSGEBRÜDES SOWIE NEUERRICHTUNG

KR. MINIHOF Nr. 203.

SCHNITT - A-B



LAGEPLAN = 1:500



Burliche Mathias 1882.			
Hof name Parzel. 1882.			
Burliche Mathias 1882.			
Priskorowits Hof name 1882.			

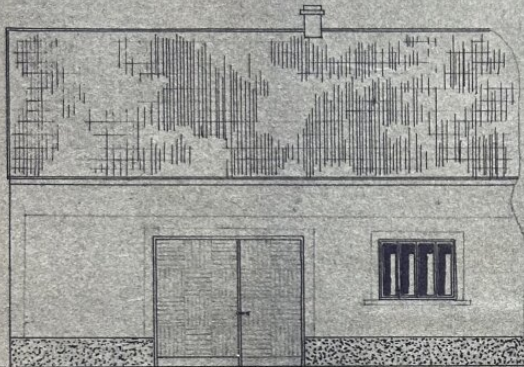
Strasse. →

Bauführer

[Handwritten signature]

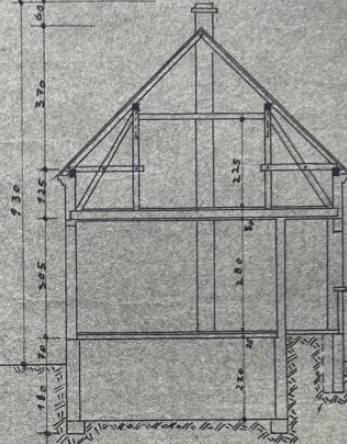
PLAN FÜR EINEN ZUBAU BEIM HAUSE DES HERRN ALEXANDER NEMETH
KROATISCH - MINIHOF 2 0 2. MASSTAB 1 = 100

ANSICHT



SCHNITT A - B

LAGEPLAN 1:500

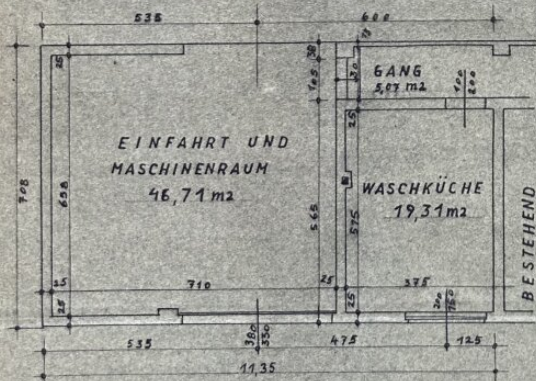


NACHBAR KOLOVITS JOHANN

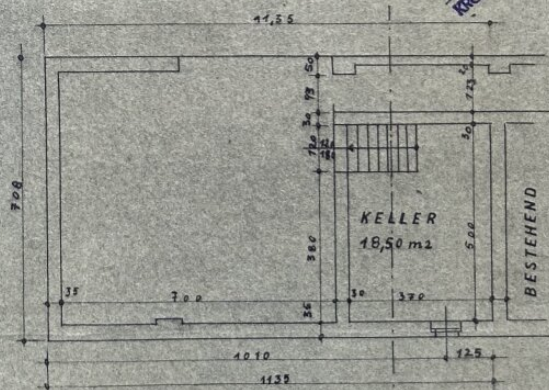
BAUHERR NEMETH ALEXANDER

BESTEHEND

ERDGESCHOSS



GRUNDRISS



HORITSCHON IM DEZ. 1956

DER BAUHERR:

ANNO SCHÜFFER
DER BAUFÜHRER:
H. H. H. H.
Tel. 10







Objektbeschreibung

Streckhof mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und riesen Garten

Inmitten der idyllischen Ortschaft **Kroatisch Minihof** 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 **15 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. 104 m² Wohnfläche

Der Wohnbereich überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und umfasst:

- Eingangsbereich
- Küche
- Badezimmer mit Dusche (saniert)
- separates WC
- drei Zimmer (2 davon sehr sanierungsbedürftig)
- Sommerküche
- Keller mit ca. 13 m²

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

Wirtschaftsgebäude – ca. 190 m²

Das angrenzende Wirtschaftsgebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über:

- Schuppen
- Stall I
- Stall II
- Kammer

Ideal für Handwerker, Bastler, Tierhaltung oder als Lagerfläche.

Scheunen – insgesamt ca. 245 m²

Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Scheunen:

- Scheune I: ca. 100 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

Kroatisch Minihof ist ein kleiner, ruhiger Ort im **Mittelburgenland**, gehört zur Gemeinde Nikitsch im Bezirk Oberpullendorf und liegt unmittelbar im österreichisch-ungarischen Grenzraum. Für jemanden, der dort wohnen oder eine Immobilie kaufen möchte, ist der Ort vor allem wegen der Kombination aus **ländlicher Ruhe, vergleichsweise guter Grundversorgung und Nähe zu Ungarn** interessant.

Lage und Charakter

Kroatisch Minihof liegt auf etwa **255 m Seehöhe** und hatte laut Gemeinde zuletzt rund **314 Hauptwohnsitzer**. Die gesamte Katastralgemeinde umfasst 12,86 km². Zur Großgemeinde Nikitsch gehören außerdem Nikitsch/Filež und Kroatisch Geresdorf/Gerištof.

Die Gegend ist ausgesprochen **ländlich geprägt**: Felder, Wiesen, kleine Wälder und Weinbauregionen bestimmen das Umfeld. Gleichzeitig liegt Kroatisch Minihof direkt an der Grenze zu Ungarn. Die Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf liegt rund 15 km entfernt**, während Nikitsch selbst nur etwa **2–3 km entfernt** ist.

Für Pendler nach Wien ist die Lage nicht so komfortabel wie das nördliche Burgenland. Der Ort wird selbst als klassische **Pendlergemeinde mit Auspendlern Richtung Wien** beschrieben. Für den täglichen Arbeitsweg ist daher ein Auto von großem Vorteil.

Für einen kleinen Ort erstaunlich gute Grundversorgung

Ein wesentlicher Pluspunkt ist, dass man nicht für jede Kleinigkeit in den nächsten größeren Ort fahren muss. Mit ADEG FAZEKAS gibt es **direkt im Ort einen Lebensmittelmarkt**. Außerdem bestehen lokale Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe. Die örtliche Infrastruktur umfasst unter anderem Feuerwehr, Fußballplatz, Tennisplatz und Kinderspielplatz.

Für größere Einkäufe bietet sich unter anderem Deutschkreutz an, wo beispielsweise SPAR Supper Deutschkreutz und BILLA vorhanden sind.

Für Familien interessant

Bemerkenswert für einen Ort dieser Größe ist die Bildungsinfrastruktur. Direkt in Kroatisch Minihof befindet sich die Volksschule Kroatisch Minihof. Dazu kommt ein **zweisprachiger Kindergarten**. Die Volksschule wird ebenfalls zweisprachig geführt.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ? ca. 104 m² Wohnfläche
- ? Wirtschaftsgebäude
- ? zwei große Scheunen mit insgesamt
- ? großzügiger Garten
- ? sonnige und ruhige Lage
- ? vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- ? nur ca. 15 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](tel:+4306603817517)

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <7.000m

Sonstige

Geldautomat <6.000m

Bank <4.500m

Post <7.000m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap