7361 // gemütliches Landhaus auf 2.828 m² Bauland – viel Platz für Ihre Wohnträume!



Objektnummer: 202600000029

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Kroatisch Geresdorf
Baujahr:	1962
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	G 321,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,82
Kaufpreis:	198.000,00 €

Provisionsangabe:

7.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Gerald Jahn

Sattmann Immobilien
Severingasse 13/21
1090 Wien

H +43 650 727 61 37

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





























































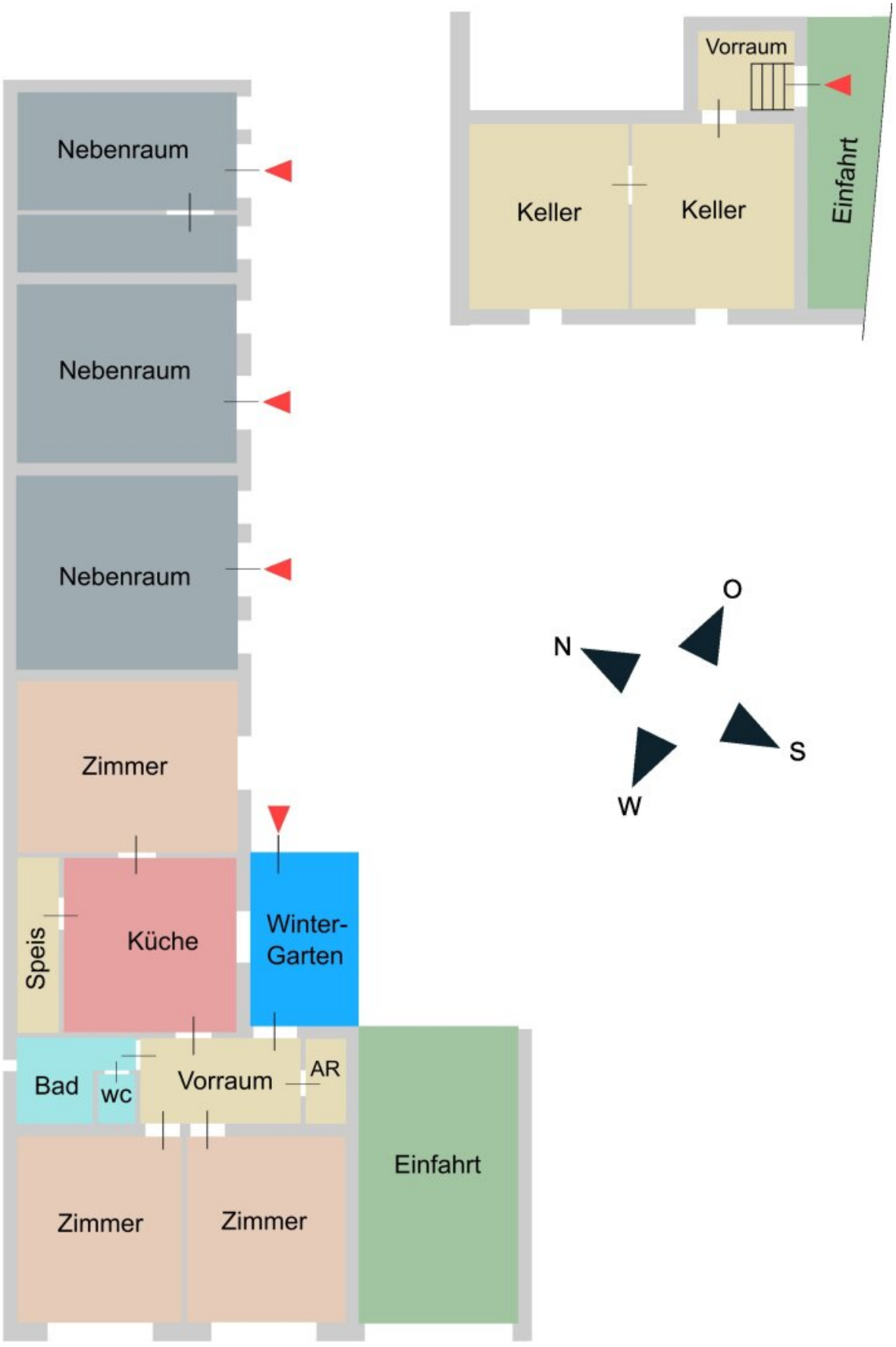











Vorraum
Einfahrt
Keller
Keller
Nebenraum
Nebenraum
Nebenraum
O
N
S
W
Zimmer
Speis
Küche
Winter-
Garten
Bad
wc
Vorraum
AR
Einfahrt
Zimmer
Zimmer

Objektbeschreibung

Liebevoll gepflegtes Landhaus auf großem Baugrundstück – Wohnen mit viel Platz und Entwicklungspotenzial

Diese Liegenschaft vereint den Charme eines traditionellen burgenländischen Landhauses mit den Möglichkeiten eines außergewöhnlich großen Grundstücks. Auf rund **2.828 m²**, die zur Gänze als **Bauland-Dorfgebiet** gewidmet sind, eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Familien, Selbstversorger, Handwerker oder Käufer mit langfristigen Zukunftsplänen.

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem **gepflegten Zustand** und bietet eine angenehme Grundlage, um sofort einzuziehen oder das Objekt Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Der beheizte Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft einen gemütlichen Platz für alle Jahreszeiten. Im angeschlossenen Zubau sind sämtliche Räume **direkt von außen begehbar** und eröffnen dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Gästezimmer, Hobbyräume, Atelier, Büro oder Werkstatt.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück. Die **vollständige Widmung als Bauland-Dorfgebiet** bietet attraktive Perspektiven für Erweiterungen, zusätzliche Bebauung oder eine mögliche Grundstücksteilung (jeweils vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen). Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Zufahrt sowohl von der Hauptstraße als auch vom hinteren Grundstücksbereich – ein wesentlicher Vorteil für eine spätere Nutzung oder Entwicklung.

Auch Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten. Der große Garten mit bestehenden Obstbäumen bietet viel Freiraum für Erholung, Gartenprojekte oder Selbstversorgung und vermittelt ein angenehmes Gefühl von Ruhe und Weite.

Kroatisch Geresdorf verbindet ländliche Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur. Die Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf** ist in rund 15 Fahrminuten erreichbar und bietet Krankenhaus, zahlreiche Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Auch die bekannte **Therme Lutzmannsburg** befindet sich in kurzer Fahrdistanz. Die Region überzeugt außerdem mit Weinbau, Rad- und Wanderwegen sowie der typisch pannonischen Landschaft und bietet damit einen hohen Freizeitwert.

Verkehrsanbindung:

+) **Linie B12 (VOR / Verkehrsbetriebe Burgenland):** Die regionale Hauptverbindung führt von Deutschkreutz über Lockenhaus bis nach Pinkafeld

+) **Linie 1852:** Verbindet den Ort direkt mit der Bezirkshauptstadt Oberpullendorf sowie Großwarasdorf und Lutzmannsburg

+) **Linie 1839 / Regionale Zusatzlinien:** Bieten punktuelle Verbindungen für Pendler- und Schülerverkehre

+) **Discobus Burgenland:** Fährt am Wochenende als Event-Shuttle die Haltestelle *Gh. Fabianits* an

+) **BAST** (Burgenländisches Anruf-Sammeltaxi)

Grundstück

+) ca. 2.828 m² - **Widmung:** Bauland-Dorfgebiet (gesamte Fläche)

+) südwestlich gelegen

+) komplett Erschlossen: Gas, Kanal, Wasser

Räume & Ausstattung

Haupthaus ca. 81 m² Nutzfläche

+) Wintergarten beheizt

+) Vorraum mit Abstellraum:

+) Wohnzimmer: möbliert, Parkett

+) Schlafzimmer: möbliert, Parkett

+) Zimmer: möbliert, Parkett

+) Wohnküche: Laminat, Spüle, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühl-Gefrier-Kombi, Herd elektrisch oder feste Brennstoffe, Backofen, diverse Ober- und Unterschränke, Sitzecke

+) Bad: Waschtisch, Alibert, Dusche, WC mit Schiebetüre

+) Gaszentralheizung, Warmwasserspeicher

+) Teilunterkellert mit 2 Kellerräumen

Anbau ca. 57 m² Nutzfläche

+) 3 Nebenräume

Schuppen ca. 90 m² Nutzfläche

Obstbäume

Nuss, Weingartenpfirsich, Zwetschke

Energieausweis

wird nachgeliefert!

Gemeindeabgaben in EUR

Grundsteuer B jährlich	46,04
Kanal jährlich	350,90

Kaufpreis in EUR

198.000,00

Kostenübersicht in EUR

Kaufpreis	198.000,00
3,5% Grunderwerbsteuer	6.930,00
1,1 % Eintragungsgebühr	2.178,00
ca. 1,5 % Vertragserrichtung (inkl. 20% Ust.)	3.564,00
Käuferprovision (inkl. 20%	7.128,00

Ust.)
Gesamt 217.800,00
zuzügl. Beglaubigungskosten: vom Notar abhängig

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Krankenhaus <7.750m
Apotheke <8.250m

Kinder & Schulen
Schule <4.250m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.750m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Geldautomat <3.750m
Bank <3.750m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap