Natur. Ruhe. Freiraum. Südburgenland – Charmantes Einfamilienhaus in traumhafter Waldrandlage



Objektnummer: 6154/583

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8385 Neuhaus am Klausenbach
Baujahr:	1987
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	129,64 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 146,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	349.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414
H 0660 79 50 414

Gerne steh
Verfügung.

Christian Rossik
Immobilien











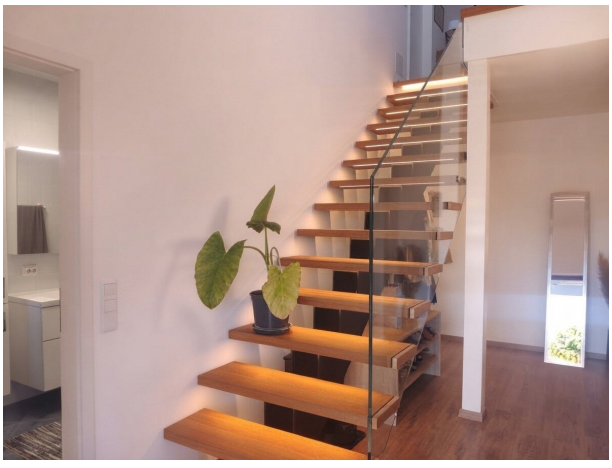






























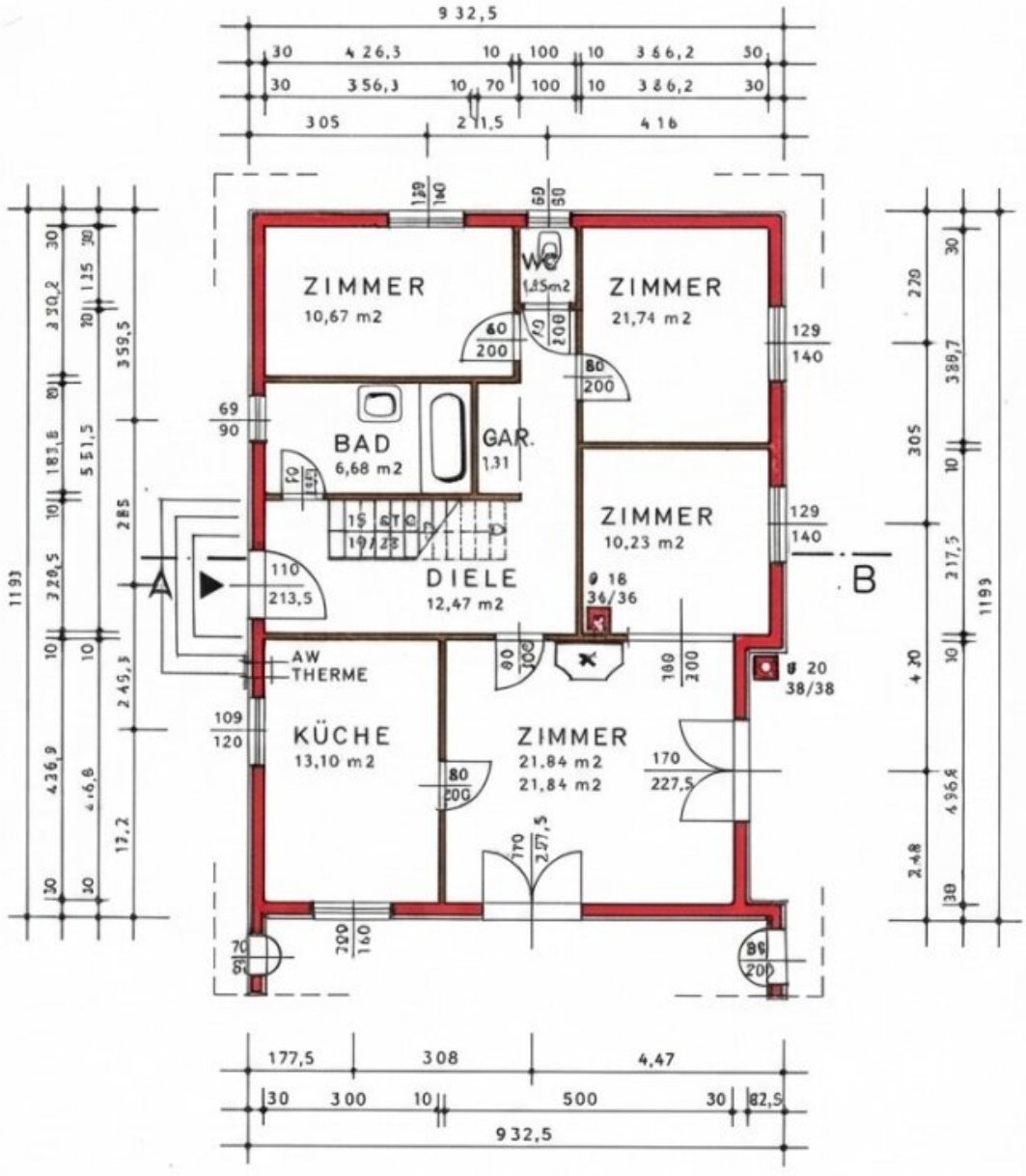






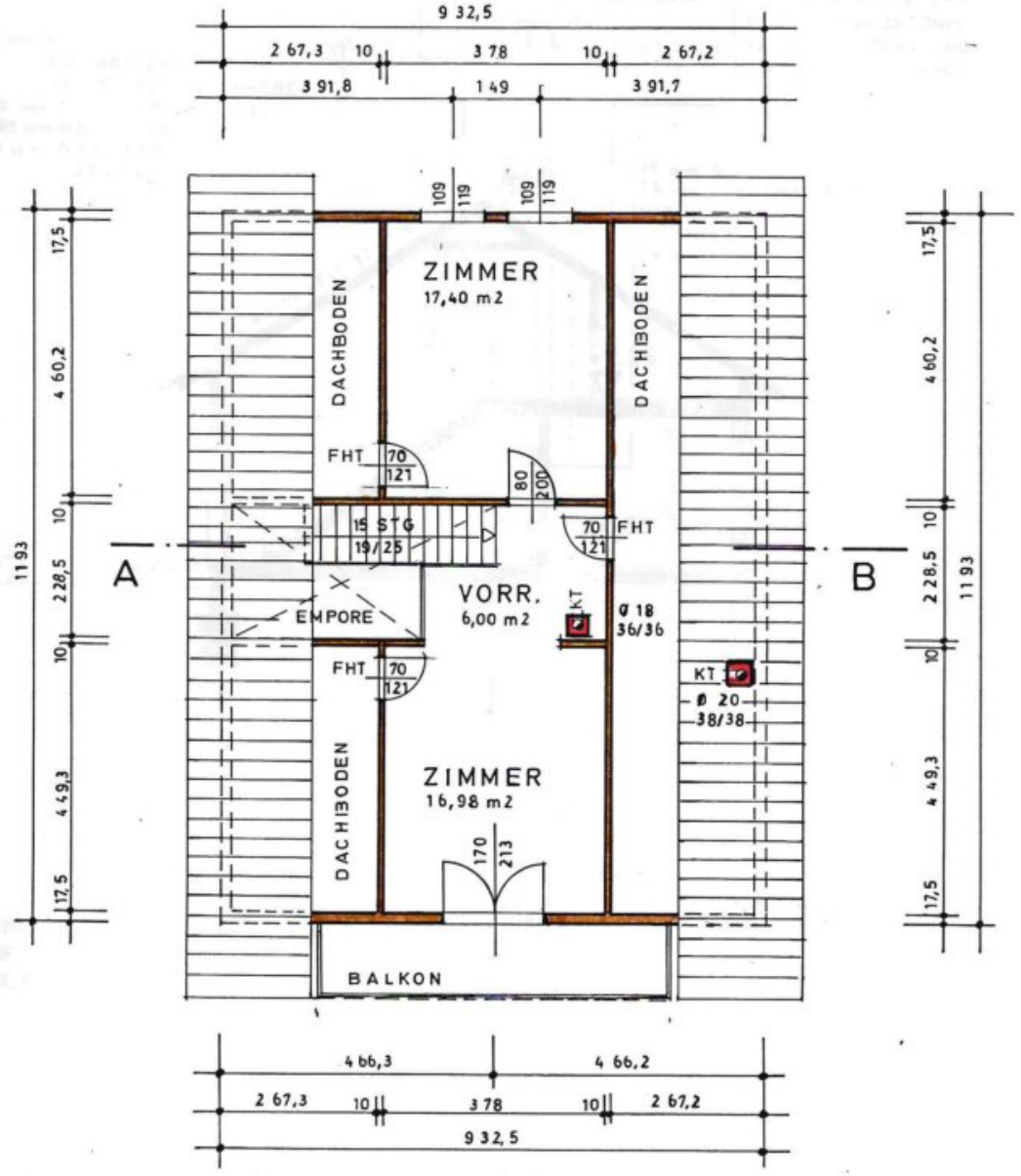
ERDGESCHOSS:

WOHNNUTZFLÄCHE: 89,26 m2



DACHGESCHOSS:

WOHNNUTZFLÄCHE: 40,38 m2



SCHNITT A—B

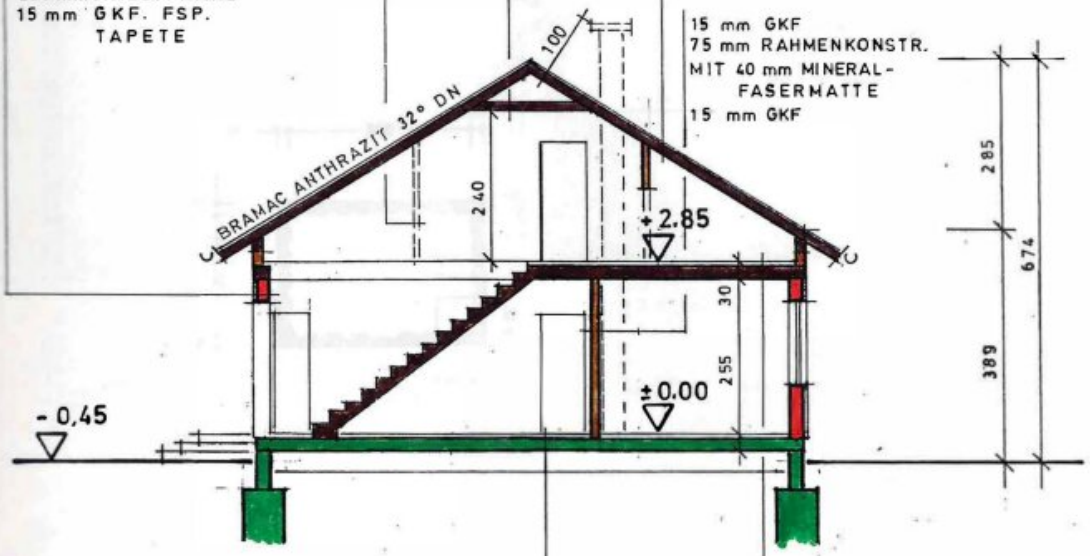
12 5 mm GKF
75 mm RAHMENKONSTRUKTION MIT
80 mm MINERALFASER
0,2 mm POLYÄTHYLENFOLIE
12 5 mm GKF
TAPETE

8 mm KUNSTHARZPUTZ
AUF ARMIERUNGSPUTZ
MIT GLASSEIDENGEWEBE
50 mm POLYSTYROLPL., V 20
250 mm MASSIVWAND
15 mm GKF. FSP.
TAPETE

50 mm EPV-PLATTE
22 mm STURZBODEN
22 mm SPARSCHALUNG
ZANGENPAAR 2 × 4/16 MIT
100 mm MINERALFASER
0,2 mm POLYÄTHYLENFOLIE
12,5 mm GKF
TAPETE

BRAMAC-BETONDACHSTEINE
DACHLATTUNG AUF KONTER-
LATTUNG
UNTERSPANNFOLIE
SPARREN 8/16 MIT 120 mm
MINERALFASERPLATTE
15 mm GIPSKARTONPL.
22 mm SPARSCHALUNG
0,2 POLYÄTHYLENFOLIE
12,5 GKF
TAPETE

15 mm GKF
75 mm RAHMENKONSTR.
MIT 40 mm MINERAL-
FASERMATTE
15 mm GKF



FUNDAMENTE BIS
AUF TRAGFÄHIGEN
BODEN FÜHREN

FUSSBODEN
50 mm ESTRICH
0,1 mm PVC-FOLIE
TDP 2 x 25/20
BITU. PAPPE 350 GR.
UNTE.-BETON
150 mm
ROLLIERUNG

FUSSBODEN
45 mm TR. ESTRICH
15 mm WEICHFASERPL.
22 mm SPANPL. V 20 (E 1)
TRAMLAGE 12/20 MIT 100 mm
MINERALFASERMATTE
0,2 mm POLYÄTHYLENFOLIE
12,5 GKF
TAPETE

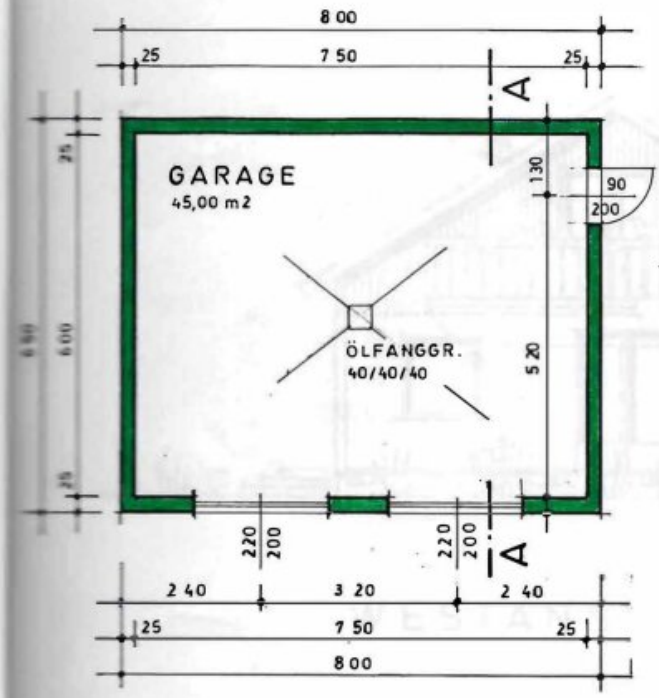
GITTERFELDER ZW. FORMROHRSTEHER



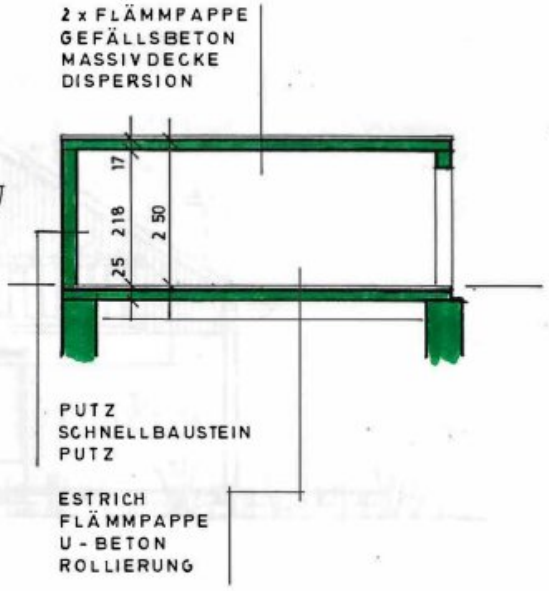
STRASSENS. EINFRIEDUNG

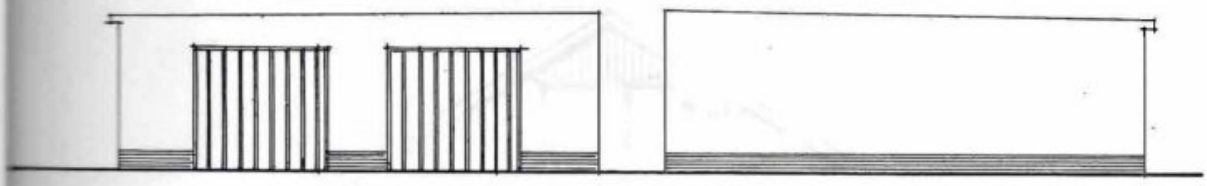
GARAGE

GRUNDRISS



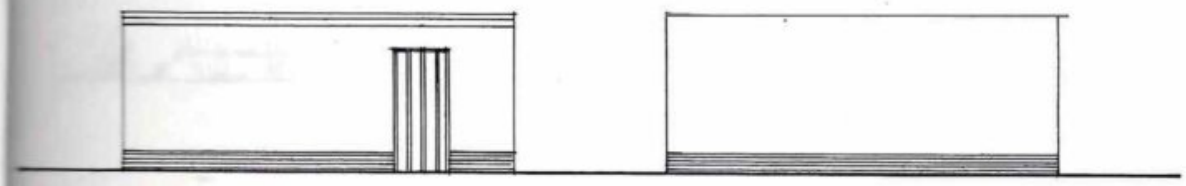
SCHNITT A—A





WESTANSICHT

OSTANSICHT

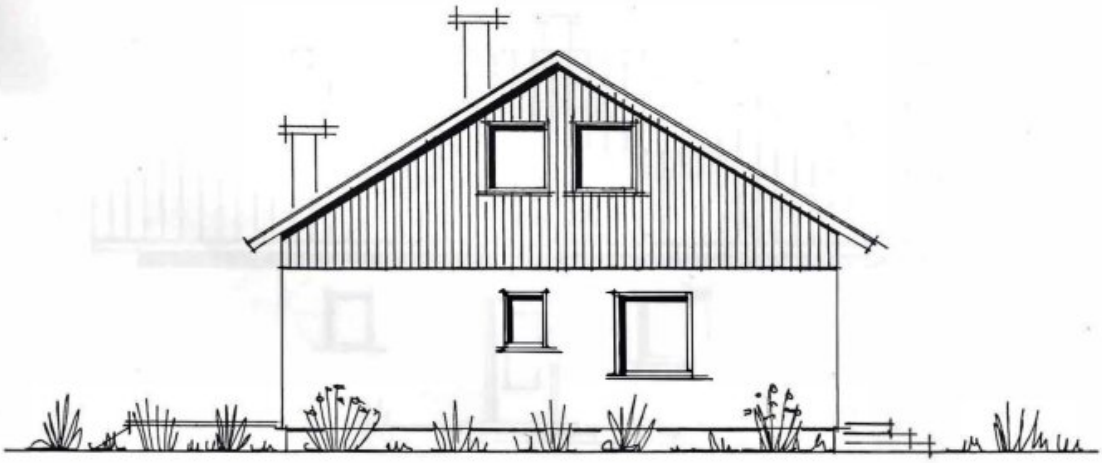


SÜDANSICHT

NORDANSICHT



WESTANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



NORDANSICHT

Objektbeschreibung

Manche Liegenschaften überzeugen durch ihre Architektur. Andere durch ihre Lage. Und nur wenige verbinden beides mit einem Grundstück, das dem eigenen Zuhause eine ganz besondere Qualität verleiht.

In **Neuhaus am Klausenbach im Südburgenland**, eingebettet in die malerische Landschaft des Dreiländerecks von Österreich, Ungarn und Slowenien, befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus in ausgesprochen ruhiger und naturnaher Lage.

Die unmittelbare **Waldrandlage**, die angrenzenden Felder und das außergewöhnlich weitläufige Grundstück schaffen eine Atmosphäre, die man heute nur noch selten findet: viel Privatsphäre, Ruhe und Natur – und gleichzeitig ausreichend Raum, um das eigene Zuhause ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu genießen.

Ein Grundstück mit besonderem Charakter

Die Liegenschaft umfasst insgesamt ca. **2.163 m²** und verbindet großzügige Freiflächen mit der unmittelbaren Nähe zum Wald und Feldern.

Die Widmung umfasst **Bauland/Dorfgebiet sowie landwirtschaftliche Fläche**. Gerade diese Kombination trägt wesentlich zum besonderen Charakter des Grundstücks bei: Der bebaubare Bereich bietet den Rahmen für das bestehende Wohnhaus, während die angrenzenden Flächen und der Wald das Gefühl von Weite und Natur vermitteln.

Die gepflasterte Zufahrt führt direkt zum Haus und unterstreicht bereits bei der Ankunft den gepflegten und privaten Charakter der Liegenschaft.

Besonders schön präsentiert sich das Grundstück von den beiden Terrassen des Hauses. Sowohl nach Süden als auch nach Westen eröffnet sich der Blick in die umliegende Landschaft. Hier lässt sich der Tagesverlauf unmittelbar erleben – vom Frühstück in der Morgensonne bis zu entspannten Stunden am Abend.

Es ist vor allem diese Verbindung aus **Weitläufigkeit, Waldrand, Feldern und Ruhe**, die diese Liegenschaft so besonders macht.

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen

Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung und großzügige Wohn- und Rückzugsbereiche.

Erdgeschoss

Vom Vorraum gelangt man in den zentralen Wohnbereich des Hauses.

Die Küche geht fließend in den großzügigen **Wohn- und Essbereich** über. Der dort vorhandene Kaminofen schafft eine angenehme und wohnliche Atmosphäre und macht den Raum zu einem natürlichen Mittelpunkt des Hauses.

Im Erdgeschoss befinden sich weiters:

- zwei Schlafzimmer
- ein separates Ankleidezimmer
- ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- ein separates WC

Ein besonderes Merkmal sind die beiden Terrassen, die direkt vom Wohn- und Essbereich erreichbar sind. Die südlich und westlich ausgerichteten Außenbereiche erweitern den Wohnraum in die Natur und bieten einen wunderbaren Blick auf die Umgebung.

Obergeschoss

Das Obergeschoss wird über eine hochwertige Treppe mit **integrierter Beleuchtung** erschlossen.

Eine kleine Galerie verbindet die beiden großzügigen Zimmer miteinander. Beide Räume verfügen zusätzlich über Stauraum im Kniestock und bieten damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume.

Die großzügige Gestaltung des Obergeschosses schafft dabei angenehme Rückzugsmöglichkeiten und zusätzlichen Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Großzügige Nebenflächen und Parkmöglichkeiten

Auch im Außen- und Nebenbereich überzeugt die Liegenschaft durch ihre Funktionalität.

Ein **Carport für bis zu drei PKW** bietet großzügige überdachte Stellmöglichkeiten.

Zusätzlich steht eine Garage mit **elektrischem Tor** zur Verfügung. Die angeschlossene

Werkstatt ist gefliest und bietet ausreichend Platz für handwerkliche Tätigkeiten, Hobby und Stauraum.

Ein weiteres Plus ist der angeschlossene, **beheizte Wirtschaftsraum** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Auch dieser Bereich ist gefliest und bietet praktische Möglichkeiten für Hauswirtschaft und zusätzliche Nutzung.

Damit bietet die Liegenschaft nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch jene funktionalen Nebenflächen, die den Alltag angenehm und unkompliziert machen.

Einziehen und ankommen

Ein besonderer Vorteil für zukünftige Eigentümer: Das Haus wird **größtenteils möbliert übergeben**.

Die vorhandene Einrichtung fügt sich in den Charakter des Hauses ein und ermöglicht es, die Liegenschaft ohne großen zusätzlichen Aufwand zu übernehmen und unmittelbar zu nutzen.

Zum Einreichplan wurden einzelne Änderungen und Anpassungen an die tatsächliche Ausführung vorgenommen. Diese spiegeln insbesondere die individuelle Entwicklung und praktische Gestaltung des Hauses wider. Die konkrete Ausführung bzw. die entsprechenden Unterlagen können im Zuge der Besichtigung näher erläutert werden.

Eine Lage, die man nicht nachbauen kann

Was diese Immobilie letztlich auszeichnet, lässt sich nur bedingt in Quadratmetern und Ausstattungsmerkmalen ausdrücken.

Es ist die Kombination aus **großzügigem Grundstück, unmittelbarer Waldrandlage, angrenzenden Feldern, Ruhe und den Ausblicken in die südburgenländische Landschaft**.

Neuhaus am Klausenbach liegt in einer reizvollen Region am Dreiländereck Österreich, Ungarn und Slowenien. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern, Feldern und einer Landschaft, die zu Spaziergängen, Radtouren und zum bewussten Genießen der Natur einlädt.

Wer ein Zuhause sucht, bei dem nicht die unmittelbare Nachbarschaft, sondern **Natur, Freiraum und Privatsphäre** das Umfeld bestimmen, findet hier eine außergewöhnliche Ausgangssituation.

Ein Zuhause, das man sich selbst gönnt

Eine solche Liegenschaft ist weniger eine Frage des maximalen Wohnbedarfs als eine Frage

der persönlichen Lebensqualität.

Wer Wert auf **Ruhe, großzügigen privaten Freiraum, Natur vor der Haustür und ein Zuhause mit individuellem Charakter** legt, findet hier eine Kombination, die nur schwer reproduzierbar ist.

Der Wert dieser Immobilie liegt daher nicht ausschließlich in der Wohnfläche oder der Ausstattung. Einen wesentlichen Teil ihres besonderen Charakters macht die **Lage des Hauses auf diesem großzügigen Grundstück am Waldrand** aus.

Denn vieles an einem Haus lässt sich verändern, modernisieren oder neu gestalten.

Die Lage und die unmittelbare Verbindung zur Natur hingegen sind einzigartig.

Diese Liegenschaft bietet die Möglichkeit, sich genau diesen persönlichen Rückzugsort zu gönnen – mit viel Raum, viel Ruhe und einer Umgebung, die jeden Tag ein Stück Abstand vom Alltag ermöglicht.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- **Standort:** Neuhaus am Klausenbach, Südburgenland
- **Lage:** ruhige Waldrandlage mit angrenzenden Feldern
- **Grundstück:** ca. 2.163 m²
- **Widmung:** Bauland/Dorfgebiet und landwirtschaftliche Fläche
- **Wohnhaus:** Erdgeschoss + Obergeschoss
- **Terrassen:** südlich und westlich ausgerichtet
- **Kaminofen:** im Wohn-/Essbereich
- **Erdgeschoss:** 2 Zimmer, Wohn-Esszimmer, Küche, Ankleidezimmer, Bad, WC

- **Obergeschoss:** Galerie + 2 großzügige Zimmer
- **Carport:** für bis zu 3 PKW
- **Garage:** elektrisches Tor
- **beheizter Wirtschaftsraum:** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Übergabe:** größtenteils möbliert
- **Zufahrt:** gepflastert

Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur ein Haus kaufen möchten, sondern einen Ort, an dem man gerne bleibt.

Nähere Infos und Besichtigungstermine

Marion Handler: 0660 79 50 414

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen, Maß- und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers, der Baubehörde, der Verwaltung oder sonstiger Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse und Pläne sind schematische Darstellungen, nicht maßstabsgetreu und können von den Originalplänen sowie von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßangaben, Flächen, Ausstattungsmerkmale und Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für Abweichungen, Irrtümer, Änderungen sowie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kauf- bzw. Mietvertrages. Das

Anbot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Kauf- und Mietpreise verstehen sich exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss eines Rechtsgeschäftes durch eigene Wahrnehmung, insbesondere durch Besichtigung des Objektes, von dessen Zustand und Gegebenheiten zu überzeugen hat.

Die Firma Immobilien Christian Rossik ist gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz (MaklerG) als Doppelmakler tätig

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Post <2.000m
Geldautomat <3.500m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap