# 2 Wohneinheiten unter einem Dach – ideal für Familie, Generationen & Arbeiten von zu Hause aus in Horitschon




**Objektnummer: 1643/186**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7312 Horitschon |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Wohnfläche:** | 189,83 m² |
| **Nutzfläche:** | 463,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Keller:** | 113,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 169.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











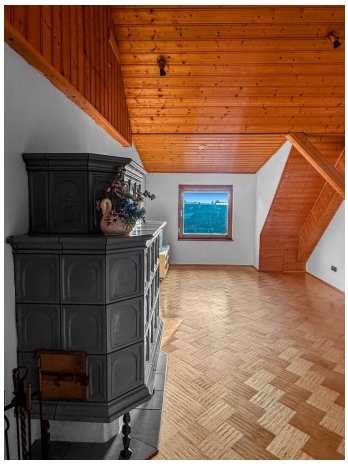

























































Wiegest















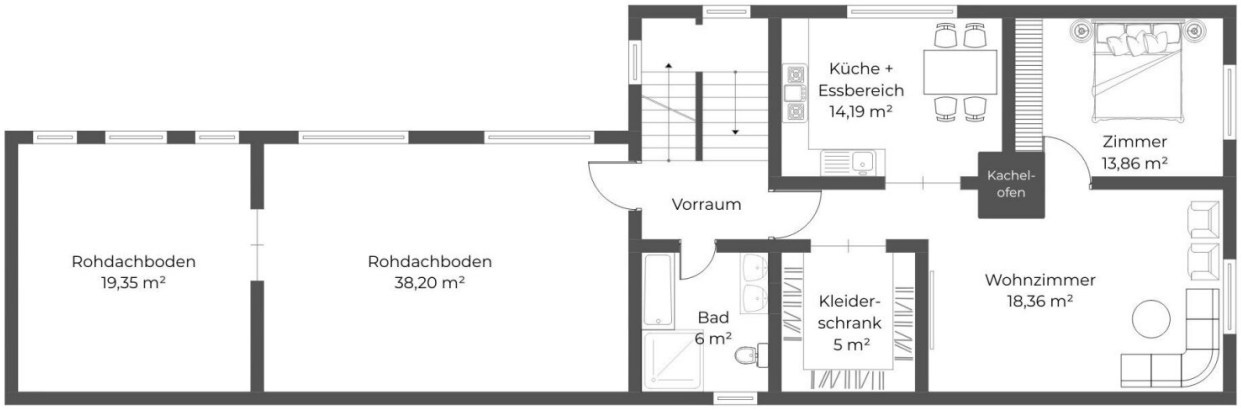








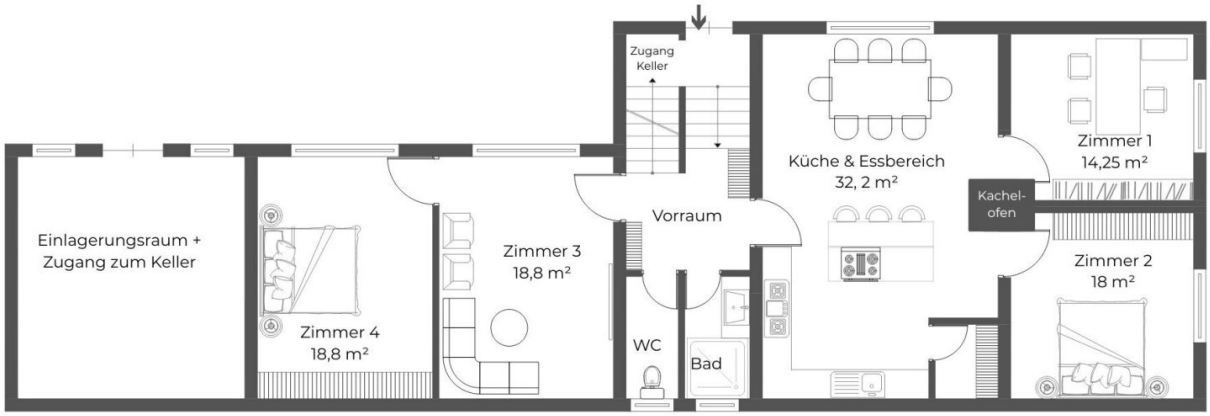
# PLAN OG




Der Plan dient lediglich als Orientierungshilfe. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Maße und Angaben wird keine Gewähr übernommen; Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich.

NG Gold
NIKI IMMOBILIEN

# PLAN EG




Der Plan dient lediglich als Orientierungshilfe. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Maße und Angaben wird keine Gewähr übernommen; Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich.

NG Gold
NIKI IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Viel Platz zum Leben – Ihr neues Zuhause im sonnigen Mittelburgenland

Dieses solide **Ziegelmassivbauhaus** aus dem Jahr 1956 erzählt eine Geschichte von stetigem Wachstum und liebevoller Erweiterung. Mit dem Anbau im Jahr 1969 und dem Ausbau des Obergeschosses 1987 wurde das Haus zu einem großzügigen Rückzugsort, der auf einem **463 m² großen Grundstück** steht. Mit circa **190 m² Wohnfläche** und beeindruckenden **460 m² Nutzfläche** bietet diese Immobilie Raum für Träume – ob als **Einfamilienhaus** oder als **Mehrgenerationenwohnsitz** mit zwei vollwertigen Küchen, drei Bädern, WCs und 6 Zimmern auf beiden Stockwerken.

**Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck und entdecken Sie im Video die Raumvielfalt und das Potenzial dieser Immobilie.** hier klicken und Video ansehen

## Großzügiges Erdgeschoss – Wo Familienleben pulsiert

Schon beim Betreten empfängt Sie ein weitläufiger Flur mit Garderobe, von dem aus Sie sämtliche Räume des Erdgeschosses erreichen, sowie die Treppe ins Obergeschoss und den Zugang zum Keller. Die **Küche** mit praktischer **Speisekammer** und **offenem Essbereich** bildet das Herz des Hauses – hier entstehen lebendige Momente mit Familie und Freunden. **Vier weitere Zimmer, ein Badezimmer** mit Dusche und Handwaschbecken sowie ein separates **WC** bieten Komfort und Flexibilität. An kalten Tagen sorgt der **Kachelofen** im Wohn-Esszimmer und in zwei Schlafzimmern für wohlige Wärme – ein Ort, an dem man sich einfach fallenlassen kann.

## Wohlfühloase im Dachgeschoss – Ihr Rückzugsort mit Charme

Das **1987 ausgebaute Dachgeschoss** mit fast **80 m² Wohnfläche** überrascht mit einer zweiten Küche samt Essbereich, einem großzügigen **Wohnzimmer**, einem gemütlichen **Schlafzimmer** und einem kleinen, komfortablen **begehbaren Kleiderschrank.** Auch hier sorgt ein großer **Kachelofen** für behagliche Wärme, die sich über Wohnzimmer, Küche, Esszimmer und Schlafzimmer erstreckt. Das **Badezimmer** mit Dusche, Badewanne, WC und Anschluss für zwei Handwaschbecken lädt zum Entspannen ein. Zudem bietet der fast 60 m² große **Rohdachboden**, aufgeteilt in zwei Zimmer, noch Potenzial für zusätzlichen Wohnraum - ideal, wenn Sie den Platz für eine größere Familie oder eine separate Wohneinheit brauchen. In einem der beiden Räume ist bereits eine Türvorrichtung, wenn hier noch eine Treppe nach außen errichtet wird, kann diese Wohneinheit mit eigenem Eingang komplett separat genutzt werden für maximale Privatsphäre und Unabhängigkeit.

## Heizung und Keller – Viel Raum für Hobby, Entspannung und Tradition

Die Immobilie wird im Erdgeschoss durch eine moderne **Gasheizung** beheizt welche 1997 erneuert wurde und sich derzeit in einem frisch gewarteten Zustand befindet. Ergänzt wird die Heiztechnik, wie schon oben erwähnt, durch **zwei Kachelöfen,** je einer im Erdgeschoss und einer im Obergeschoss, die nicht nur wohlige Wärme an kalten Tagen spenden, sondern auch für gemütliche Stunden sorgen – perfekt für kaltenWintertage.

Der komplett **unterkellerte Bereich** bietet Ihnen beeindruckende **113 m²** Nutzfläche. Hier finden Sie ein liebevoll gestaltetes **Kellerstüberl** mit einem Schwedenofen, der auch in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme sorgt und zum Verweilen einlädt. Ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden oder einfach zum Entspannen nach einem langen Tag.

Zusätzlich gibt es einen **Waschraum** mit Dusche, Handwaschbecken und Toilette – praktisch und komfortabel für den Alltag. Ein weiteres Highlight ist der ehemalige Weinpresskeller, in dem sich heute eine alte Weinpresse befindet, die an die lange Weintradition der Region erinnert und dem Keller eine besondere Atmosphäre verleiht. Den Keller erreichen Sie bequem entweder direkt vom Vorraum im Wohnhaus oder über den Hof mit eigenem Zugang. Zusätzlich steht Ihnen ebenerdig ein separater Raum zur Verfügung, der derzeit als praktischer Abstellraum genutzt wird.

## Garten und Nebengebäude – Mehr Raum für Hobby, Handwerk und Natur

Das flache **Grundstück** mit seinen **463 m²** bietet neben einem kleinen **Vorgarten** vor dem Haus einen pflegeleichten Garten auf der Rückseite, der genügend Platz für grüne Oasen, Hochbeete oder gemütliche Sitzplätze bietet. Der gemauerte Grill lädt zu entspannten Grillabenden mit Familie und Freunden ein – hier können Sie die langen Sommernächte genießen. An heißen Tagen spendet die Weinlaube angenehmen Schatten und schafft einen wunderbaren Platz zum Sitzen und Verweilen. Im Herbst dürfen Sie sich zudem über die eigene Weintraubenernte freuen.

Auf der Rückseite des Grundstücks befindet sich ein praktisches **Nebengebäude** mit zwei Räumlichkeiten: Eine großzügige **Garage** mit einer integrierten Mechanikergrube, ideal für Autoliebhaber oder handwerkliche Projekte. Daneben ein weiterer Einlagerungsraum, der zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Gegenstände bietet.

Diese Nebenräume erweitern den Nutzwert der Immobilie erheblich und bieten viele Möglichkeiten, Ihren Alltag bequem und organisiert zu gestalten.

## Perfekte Lage – Zentral, ruhig und mit bester Infrastruktur

Trotz der **angenehm ruhigen Lage in einer Seitenstraße** wohnen Sie hier mitten im Ortszentrum von Horitschon und profitieren von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Der Spar-Markt, das Gemeindeamt, die Bushaltestelle, das Ärztezentrum sowie das Gemeinde- und Veranstaltungszentrum sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Kurze Wege, die den Alltag spürbar erleichtern. Horitschon bietet zudem eine sehr gute Grundversorgung mit Kindergarten, Volksschule und Mittelschule direkt im Ort, weiterführende Schulen wie Mittelschulen, Gymnasien und Fachschulen befinden sich im nahegelegenen Oberpullendorf und sind rasch erreichbar.

Das Mittelburgenland ist bekannt als **„Land der Sonne“** und überzeugt mit vielen Sonnenstunden, sanften Hügellandschaften und hoher Lebensqualität. Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spazier- und Radwege durch die Weinberge, Heurige und Weingüter, Sportvereine, Tennisplätze sowie ein aktives Gemeindeleben mit Veranstaltungen für Jung und Alt. Für Pendler ist die Lage ideal: Der Bahnhof Deutschkreuz mit kostenlosen Parkplätzen (5 Fahrtminuten entfernt) bietet eine gute Anbindung nach Wien, zudem erreichen Sie die S31 in 15 Fahrtminuten, was eine rasche Anbindung nach Eisenstadt und Wien mit dem Auto bietet. In nur rund 10 Fahrminuten erreichen Sie Oberpullendorf, wo Ihnen ein Krankenhaus, zahlreiche Ärzte, Restaurants, Cafés, Einkaufszentren sowie sämtliche Bildungseinrichtungen zur Verfügung stehen.

## Ihr Zuhause, Ihr Projekt – Für Familie, Mehrgenerationen oder Arbeiten und Wohnen

Der **Fixpreis von 169.000** Euro bietet eine solide Grundlage für all jene, die ein Haus mit viel Platz und Entwicklungspotenzial suchen. Ob als großzügiges Familiendomizil, für generationsübergreifendes Wohnen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Mit einer zeitgemäßen Modernisierung im Innenbereich können Sie hier Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen schaffen.

**Übersicht der laufenden Kosten**

- Kanal 159 Euro pro Quartal
- Wasser 55 Euro pro Quartal
- Strom 17 Euro pro Monat
- Gas 75 Euro pro Monat

- Abfallsammelstellengebühr 33 Euro halbjährlich

Die Immobilie ist derzeit nicht bewohnt, die angegebenen Kosten für Wasser, Strom und Gas können sich bei Nutzung entsprechend erhöhen und sind verbrauchsabhängig.

## Mein Service

Lassen Sie sich dieses besondere Zuhause in Horitschon im Blaufränkischland nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und spüren Sie die Wärme und das Potential, das diese Immobilie für Sie bereithält!

**Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**
Post <500m
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap