

Ein Paradies für Mensch & Tier – Haus auf 1.900 m² Grund am Ortsrand im Mittelburgenland



Objektnummer: 1643/190

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7304 Langental
Baujahr:	1960
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	72,01 m ²
Nutzfläche:	237,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	60,56 m ²
Kaufpreis:	110.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.960,00 € inkl. 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





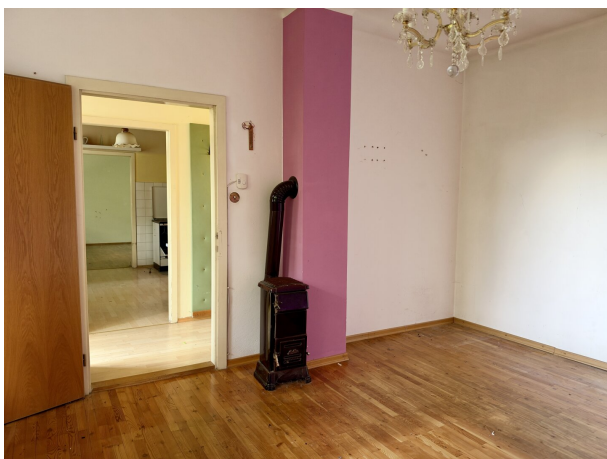












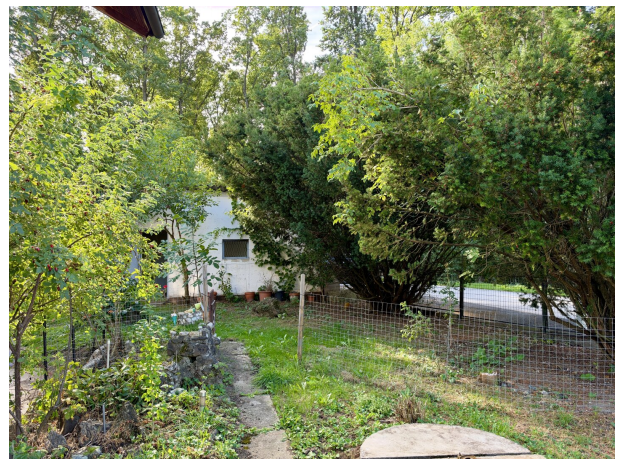


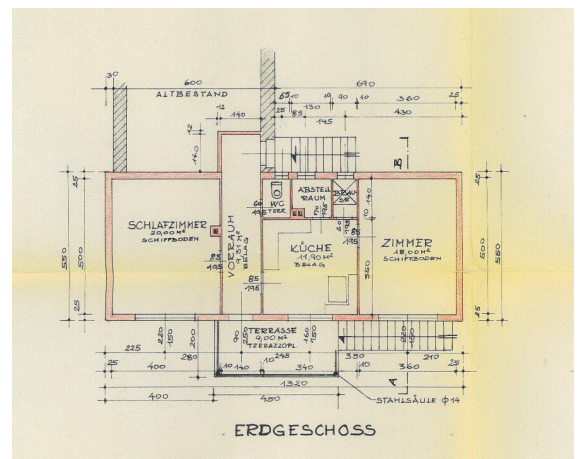


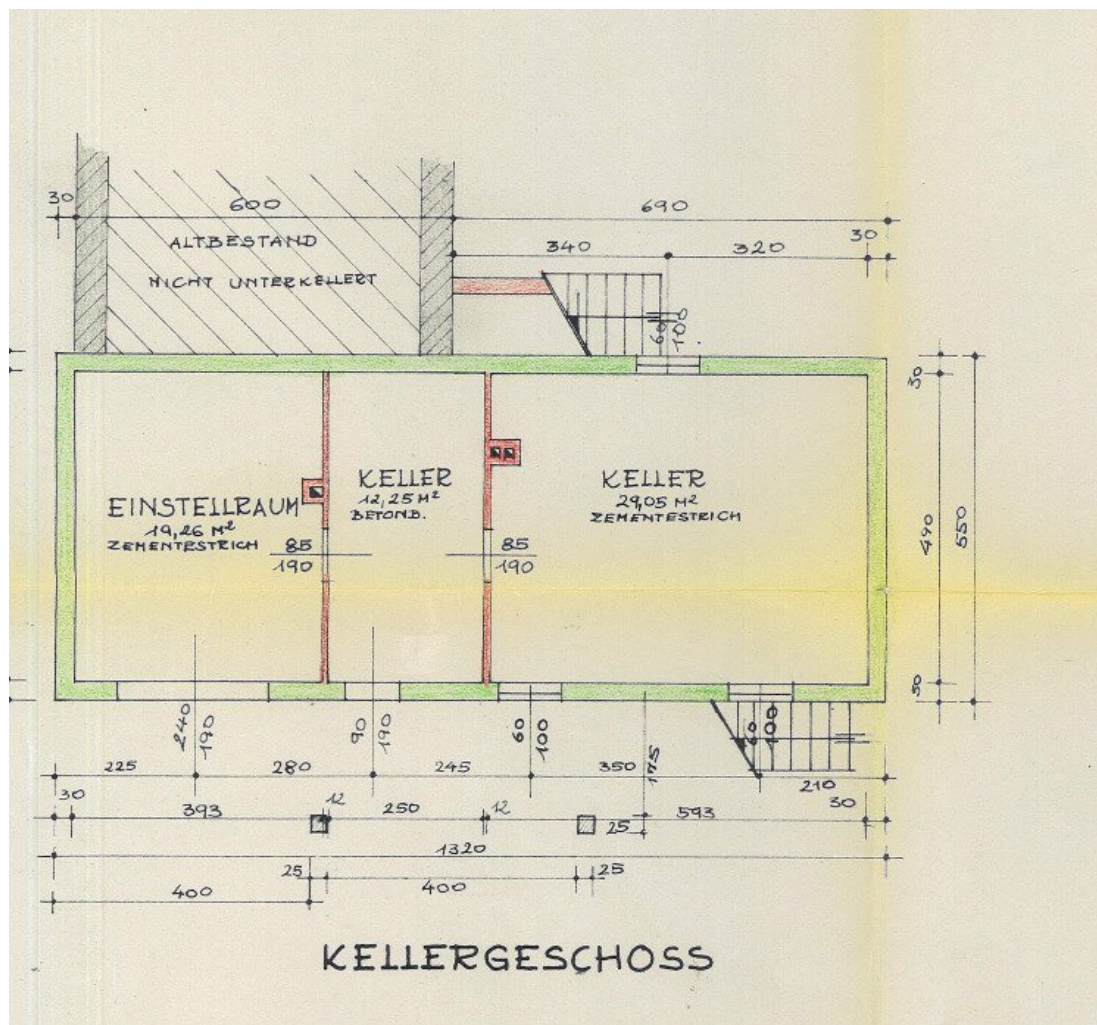




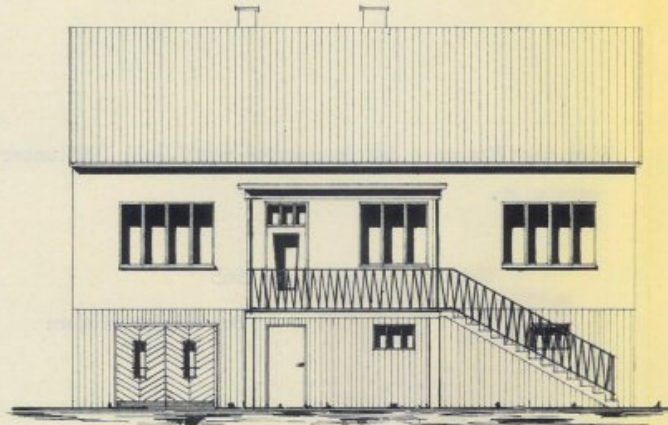




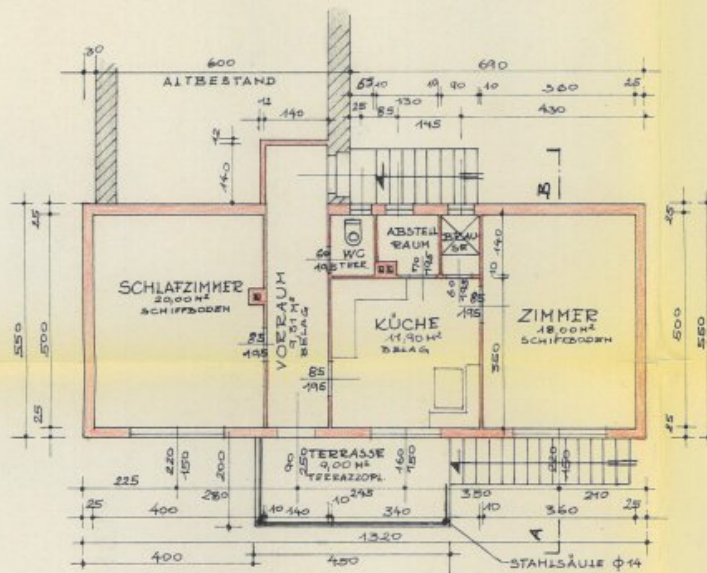




PLAN ZUM NEUBAU EINES WOHNHAUSES FÜR HERRN LUDWIG CSITKOV

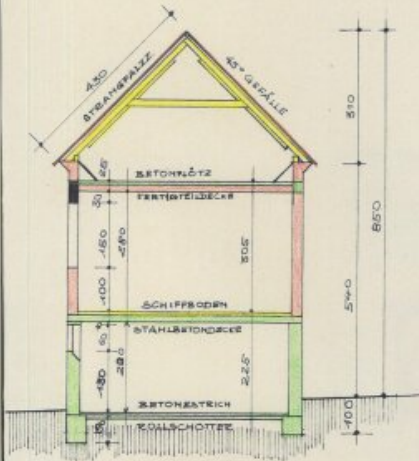


GASSENANSICHT



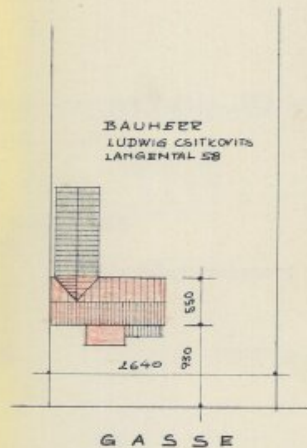
ERDGESCHOSS

KOVITS IN LANGENTAL NR: 58 BGLD. M: = 1:100 PZN.....

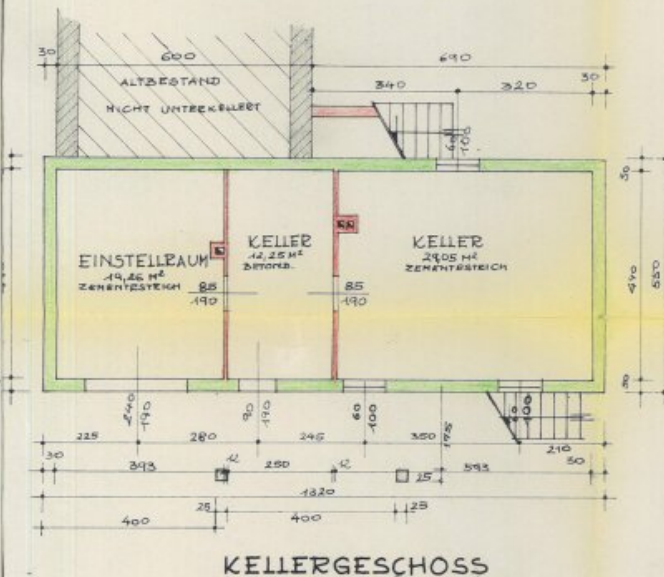


SCHNITT A-B

ANERKANNTE
BEREICH



LAGEPLAN M:1:500



KELLERGEHOSS

BAUHER:

Ludwig Csikovits

BAUFÜHRER:

Nikolaus Wiener

bet. gepr. k. u. z. Maurermeister
Oberpullendorf, Bgld.

Objektbeschreibung

1.900 m² Freiheit. Wald vor der Haustür. Und Platz für Ihre Ideen.

Wie viel Platz braucht es, damit aus Wohnen wieder Freiheit wird? Vielleicht genau diese 1.900 m².

Ein riesiger Garten, der Wald direkt nebenan, nur ein Nachbar und dahinter und daneben nichts als Natur. Platz für Kinder, Tiere, Gemüsebeete, eine Werkstatt oder einfach für das wunderbare Gefühl, nicht auf der nächsten Hausmauer zu sitzen.

Mitten im Grünen und am ruhigen Ortsrand in einer Sackgasse des Mittelburgenlands wartet hier eine Immobilie, das vor allem eines bietet: **Raum für ein Leben, das man selbst gestalten kann.**

Video zur Immobilie [jetzt ansehen](#) und diesen besonderen Platz selbst entdecken.

Ein Grundstück, das Möglichkeiten schafft

Schon beim Betreten des Grundstückes wird klar: **Hier geht es um Platz. Richtig viel Platz.** Auf rund **1.900 m² Grundfläche** erstreckt sich ein großzügiger Garten mit viel Grün und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Davon sind **ca. 930 m² als Bauland gewidmet.**

Ob großer Familiengarten, Selbstversorgung, Gemüsebeete, Obstbäume, Hühner oder vielleicht sogar ein kleiner Bereich für **Schafe oder Ziegen**: Dieses Grundstück bietet die Freiheit, Ideen nicht nur zu haben, sondern sie tatsächlich umzusetzen. Der hintere Bereich des weitläufigen Grundstücks ist derzeit durch einen **Holzzaun abgegrenzt**. Dieser ist bereits in die Jahre gekommen und **sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig**.

Mehrere Nebengebäude ergänzen das Anwesen, darunter eine **Holzschupfe, eine kleine Werkstatt, ein Hühnerstall sowie eine Gartenhütte und ein Unterstand**. Damit ist bereits einiges vorhanden für alle, die gerne werken, gärtnern, Tiere halten oder einfach zusätzlichen Stauraum benötigen.

Direkt neben dem Grundstück beginnt die Natur. Nur auf einer Seite befindet sich ein Nachbar – auf der anderen Seite genießen Sie Grün, Wald und Ruhe.

Wohnbereich & Raumaufteilung

Das Einfamilienhaus wurde in den **1960er-Jahren in Ziegelmassivbauweise** errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von rund **71 m²**.

Der Hauptwohnbereich im ersten Stock ist sowohl über den Hof als auch über den Garten über Stiegen erreichbar. Über einen **Wintergarten bzw. Vorraum** gelangen Sie in den zentralen Flur. Von hier aus verteilen sich die einzelnen Räume.

Auf einer Seite befindet sich ein gemütliches Zimmer mit **Schwedenofen**. Gegenüber liegt die Küche mit einer Küche, ein Abstellraum sowie einem kleinen Badezimmer mit Handwaschbecken und Mini-Badewanne sowie ein separates WC.

Ein weiterer Wohnraum ergänzt diese Ebene, diesen erreichen Sie über die Küche.

Mehr Raum als auf den ersten Blick

Besonders interessant ist auch das Erdgeschoss, das in den vorhandenen Plänen als Keller ausgewiesen ist. Durch vorhandene Fensterflächen und natürliches Licht vermittelt dieser Bereich jedoch eher den Charakter eines **Wohnbereiches** und bietet zusätzliche Nutzfläche.

Hier befinden sich eine weitere Küche, ein Zimmer sowie der Technikraum mit der bestehenden **Ölheizung**. Zusätzlich steht ein kleines Badezimmer mit **Dusche, WC und Handwaschbecken** zur Verfügung.

Ob Gästezimmer, Hobbybereich, Werkraum, Lager, Rückzugsort oder zusätzliche Nutzfläche – auch hier gibt es Raum für neue Ideen.

Garage & Nebengebäude

Eine separate **Garage mit eigener Zufahrt** ist ebenfalls vorhanden. Das bestehende Einfahrtstor ist derzeit defekt und müsste erneuert werden. Die zahlreichen Nebengebäude machen die Liegenschaft besonders für Menschen interessant, die Platz für Werkstatt, Gartengeräte, Hobby, Tierhaltung oder andere Projekte suchen.

Mein Service

Entdecken Sie diesen besonderen Platz im **Burgenland – dem Land der Sonne**. Eine Region, die für ihre vielen Sonnenstunden, das angenehme Klima und ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Hier treffen **Natur, Ruhe und ländliches Lebensgefühl** auf jede Menge Platz für Ihre eigenen Ideen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie persönlich, welches Potenzial in diesem Einfamilienhaus steckt!

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Mittelburgenland – ruhig wohnen und trotzdem gut angebunden

Die Immobilie befindet sich **in Langental im Mittelburgenland**, einer Region, die für ihre sanfte Landschaft, viel Natur, Weinbau und zahlreiche Sonnenstunden bekannt ist.

Die Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf** ist in 5 Fahrminuten erreichbar und bildet das wirtschaftliche und infrastrukturelle Zentrum der Region. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gewerbebetriebe, Gastronomie, Schulen und Bildungseinrichtungen sowie eine umfassende medizinische Versorgung mit Krankenhaus und zahlreichen Fachärzten.

Auch verkehrstechnisch ist die Region gut angebunden. Oberpullendorf ist über die **S31** erreichbar und verfügt über regionale Busverbindungen.

Für Bahnpendler bietet sich insbesondere der Bahnhof **Deutschkreutz** an. Von dort bestehen Zugverbindungen Richtung Wien Hauptbahnhof; damit lässt sich das ruhige Leben im Mittelburgenland auch mit regelmäßigen Wegen in die Bundeshauptstadt verbinden.

So verbindet diese Lage zwei Welten: **Natur, Ruhe und Freiraum zu Hause – und dennoch eine gute Erreichbarkeit der wichtigen Zentren der Region.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Krankenhaus <3.000m
Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap