+++ CHARMANTES EINFAMILIENHAUS IN OBERPULLENDORF +++ 619 m² Grundstück +++ RUHIGE WOHNLAGE +++



Objektnummer: 8360

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7350 Oberpullendorf
Baujahr:	1950
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	159.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Burgenlandstraße 2
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











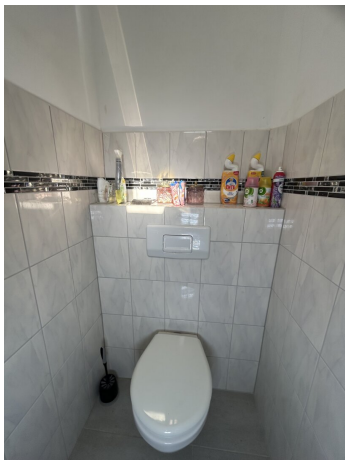


































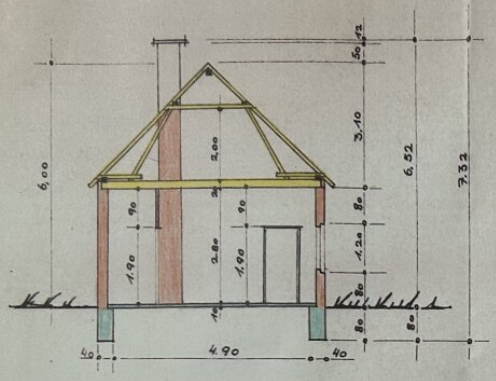




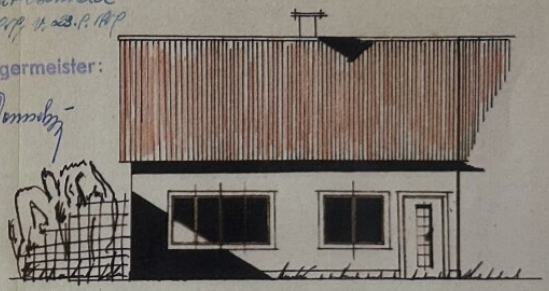


MASSSTAB: 1:100

SCHNITT A-B

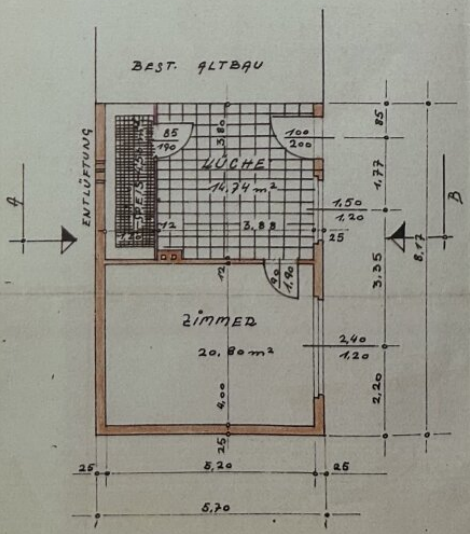


HOFANSICHT

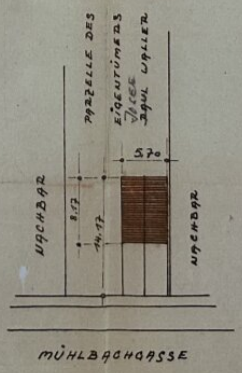


Baubehörlich und Genehmigt
Z. 516/11-1949, v. 23.9.1949
Der Bürgermeister:

GRUNDRISS



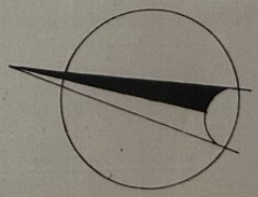
LAGEPLAN
MASS 1:500



BAUHERR: _____

BAUFÜHRER: _____

PLANVERFASSER: _____




2,92 m
3,90 m
4,32 m
5,00 m
Lager
ca. 15,50 m²
Schlafzimmer
ca. 20,00 m²
Bad
ca. 4,30 m²
Küche
ca. 14,00 m²
Wohnzimmer
ca. 27,50 m²
5,33 m
5,12 m
5,00 m
Abstell-
raum
ca. 3,30 m²
Abstell-
raum
Diele
ca. 5,70 m²
WC
1,69 m
1,76 m
1,72 m
6,00 m
1,75 m
0,90 m
3,30 m
1,00 m
Eingang

Objektbeschreibung

Wohnen in der Bezirkshauptstadt

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Einfamilienhaus in der **Mühlbachgasse, 7350 Oberpullendorf**.

Das ursprünglich in den **1950er-Jahren** errichtete Wohnhaus (1959 um Zubau vergrößert) bietet rund **75 m² Wohnfläche** und befindet sich auf einem Grundstück mit insgesamt ca. **619 m²**.

Die Liegenschaft setzt sich aus zwei Grundstücken zusammen: dem bebauten Grundstück **Nr. 608/1 mit ca. 171 m²** sowie dem unmittelbar dahinterliegenden Grundstück **Nr. 608/2 mit ca. 448 m²**. Laut vorliegenden Angaben weisen beide Grundstücke die Widmung **„Bauland – Wohngebiet“** auf.

Besonders das rückwärtige Grundstück vermittelt durch den vorhandenen Baum- und Grünbestand einen naturnahen Charakter. Aufgrund der **deutlichen Hanglage** ist dieser Grundstücksteil allerdings nur eingeschränkt nutzbar bzw. eine mögliche weitere Bebauung gesondert zu prüfen.

Das Wohnhaus

Das Haus überzeugt mit einer für rund 75 m² Wohnfläche großzügigen Raumaufteilung. Herzstück ist das geräumige **Wohnzimmer mit ca. 27,5 m²**. Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine separate Küche mit ca. **14 m²**, die bereits mit einer modernen Küchenzeile ausgestattet ist.

Das Schlafzimmer verfügt über rund **20 m²** und bietet damit ausreichend Platz für einen großzügigen Schlaf- und Schrankbereich.

Bad und WC sind getrennt angeordnet. Die Sanitärbereiche wurden bereits modernisiert und präsentieren sich mit hellen Fliesen und zeitgemäßer Ausstattung. Das Badezimmer verfügt unter anderem über eine **ebenerdige Dusche**.

Die Diele bildet den zentralen Eingangsbereich des Hauses und verbindet die einzelnen Wohnräume miteinander.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: ca. **27,5 m²**

- Schlafzimmer: ca. **20 m²**
- Küche: ca. **14 m²**
- Bad mit Handwaschbecken ca. **4,30m²**
- separates WC
- Diele/Vorraum/Garderobe: ca. **5,70m²**
- Abstellbereich

Zusätzlich befindet sich auf der Liegenschaft ein **Schuppen & Kammer mit ca. 19 m²**.

Ausstattung und Zustand

Das Haus präsentiert sich innen in einem **gepflegten und teilweise modernisierten Zustand**. Küche und Sanitärbereiche wurden bereits erneuert, die Wohnräume sind grundsätzlich unmittelbar nutzbar.

Die Beheizung erfolgt derzeit über einen **Holzofen in der Küche**. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch.

Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um etwa **30 Jahre alte, doppelt verglaste Fenster**. Eine Wärmedämmung des Gebäudes ist nach den vorliegenden Angaben nicht vorhanden.

Das Haus ist **nicht unterkellert**.

Aufgrund des Gebäudealters sollten zukünftige Eigentümer – abhängig von den persönlichen Ansprüchen – weitere technische bzw. energetische Modernisierungen einkalkulieren. Gleichzeitig bietet sich dadurch die Möglichkeit, das Haus Schritt für Schritt an heutige Wohn- und Energiestandards anzupassen.

Grundstück & Garten

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die Aufteilung auf zwei Grundstücke mit

insgesamt rund **619 m² Grundfläche**.

Das Wohnhaus befindet sich auf dem straßenseitigen Grundstück Nr. **608/1 mit ca. 171 m²**.

Unmittelbar dahinter erstreckt sich das Grundstück Nr. **608/2 mit ca. 448 m²**. Der rückwärtige Bereich ist begrünt, teilweise mit altem Baum- und Strauchbestand versehen und steigt deutlich an.

Gerade dieser Hang verleiht dem Garten einen geschützten und naturnahen Charakter. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass die starke Geländeneigung die praktische Nutzung und eine allfällige zusätzliche Bebauung einschränken kann.

Eckdaten auf einen Blick

Adresse: Mühlbachgasse, 7350 Oberpullendorf

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: ca. 1950er-Jahre

Wohnfläche: ca. 75 m²

Grundfläche gesamt: ca. 619 m²

Widmung: Bauland – Wohngebiet

Zimmer: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche sowie Nebenräume

Keller: nicht vorhanden

Heizung: Holzofen (in der Küche)

Warmwasser: elektrisch

Fenster: doppelt verglast, ca. 30 Jahre alt

Wärmedämmung: keine

Nebengebäude: Schuppen, ca. 20 m²

Garten: Hanglage

Lage

Die Immobilie befindet sich in **7350 Oberpullendorf**, der Bezirkshauptstadt des Mittelburgenlandes.

Oberpullendorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Schulen und weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich im Stadtgebiet.

Die Lage verbindet damit die Vorteile einer kleinen Stadt mit einem vergleichsweise ruhigen Wohnumfeld.

Fazit

Eine interessante Immobilie für alle, die ein **überschaubares Einfamilienhaus mit großem Wohn- und Schlafzimmer, bereits modernisierten Teilbereichen und insgesamt 619 m² Bauland** suchen.

Das Haus kann grundsätzlich genutzt werden, bietet gleichzeitig aber noch erhebliches Potenzial für eine technische und energetische Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen.

Der rückwärtige, stark ansteigende Garten schafft eine außergewöhnliche, grüne Atmosphäre und bietet viel Natur direkt hinter dem Haus.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf und darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich vor Ort präsentieren zu dürfen.

+++ Irrtümer und Druckfehler vorbehalten+++

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43 (0)660 3 817 517

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap