Generalsaniert. Luftwärmepumpe. Klima. – Modernes Wohnen mit großem Garten & Nebengebäude

Objektnummer: 5675/628

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7341 Markt Sankt Martin
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	70,00 m²
Nutzfläche:	111,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Garten:	585,00 m²
Keller:	15,00 m²
Kaufpreis:	257.800,00 €

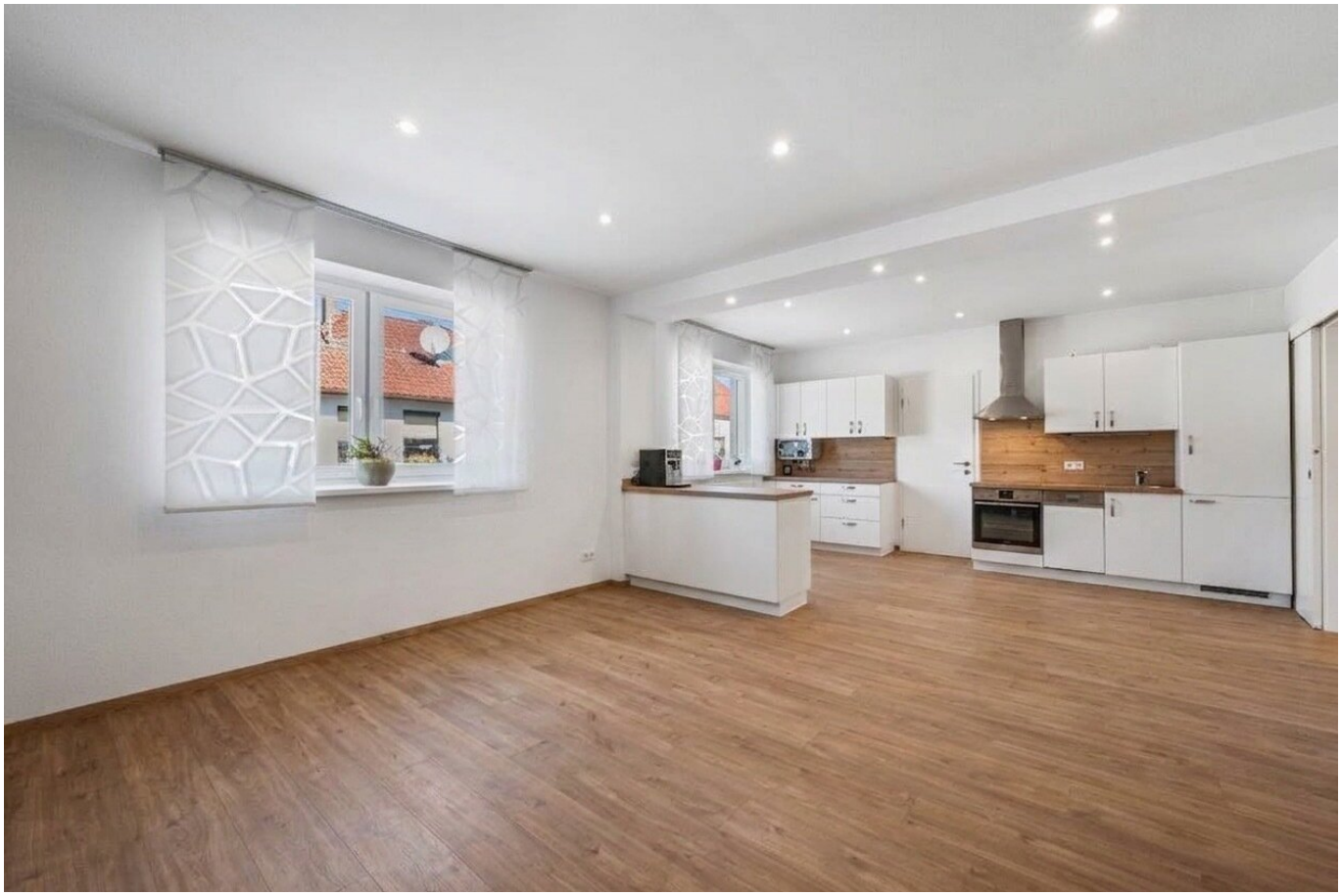
Provisionsangabe:

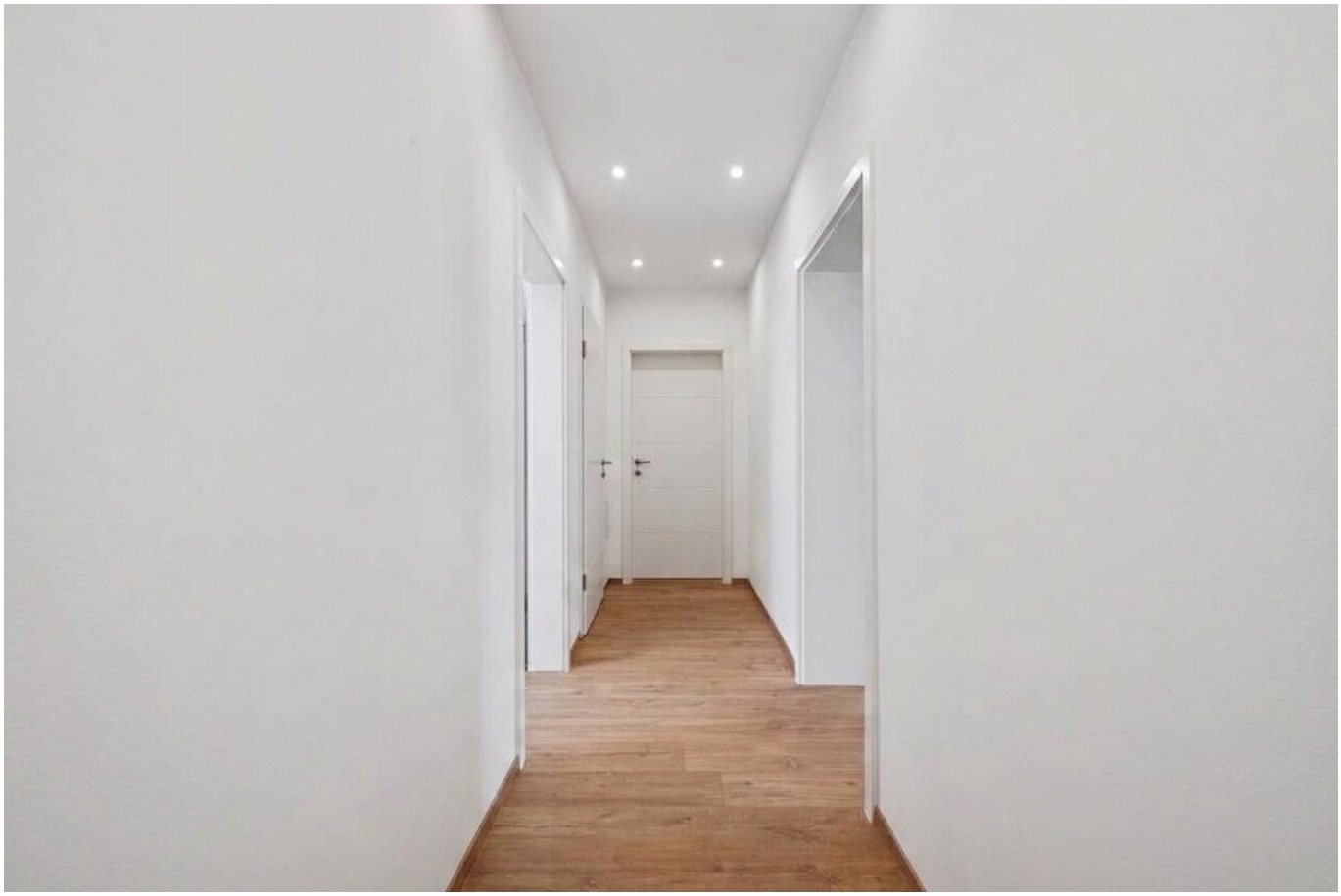
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien





Terrasse
29.78 m²
SZ 2
8.30 m²
Bad/WC
3.12 m²
SZ 1
10.15 m²
8.64 m²
enab-/au
2.17 m²
Wohn-/Essküche
35.82 m²
Speis
1.79 m²

Objektbeschreibung

Generalsaniert. Luftwärmepumpe. Klima. – Modernes Wohnen mit großem Garten & Nebengebäude

Manchmal braucht es nicht möglichst viele Quadratmeter, sondern die richtigen.

Ein Zuhause, in dem der wichtigste Raum großzügig sein darf. Eine Terrasse, auf der das Leben im Sommer nach draußen wandert. Einen Garten, in dem noch Platz für eigene Ideen bleibt. Und vor allem die Gewissheit, bei einem älteren Haus nicht erst mit einer langen Liste technischer Sanierungen beginnen zu müssen.

Genau darin liegt die besondere Qualität dieses Einfamilienhauses in Markt St. Martin.

Der ursprüngliche Bestand aus den 1950er-Jahren wurde rund **2021 umfassend generalsaniert** und präsentiert sich heute als helles, gepflegtes und technisch zeitgemäß ausgestattetes Zuhause. Rund **70 m² Wohnfläche** treffen hier auf ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück mit ca. **961 m²**, davon rund **585 m² Garten**, eine knapp **30 m² große überdachte Terrasse**, großzügige gepflasterte Außenflächen und ein zusätzliches Nebengebäude mit rund **41 m²**.

Ein Haus also, das sich innen bewusst auf das Wesentliche konzentriert – und rundherum überraschend viel bietet.

Ankommen und merken: Die 70 m² fühlen sich anders an.

Schon beim Betreten zeigt sich, warum die reine Wohnflächenzahl diesem Haus nur bedingt gerecht wird.

Der Grundriss verzichtet weitgehend auf unnötige Verkehrsflächen und konzentriert einen wesentlichen Teil der Fläche dort, wo sich das tägliche Leben tatsächlich abspielt. Zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, Speis und Vorraum gruppieren sich um den Mittelpunkt des Hauses: die großzügige offene Wohnküche. Das gesamte Wohnen findet dabei unkompliziert auf **einer Ebene** statt.

Die helle, zurückhaltende Gestaltung zieht sich durch das gesamte Haus. Weiße Wände, warme Bodenoberflächen und die klare Linienführung schaffen eine ruhige Basis, die unterschiedlichste Einrichtungsstile zulässt.

Man muss hier nicht erst gedanklich durch eine Sanierung hindurchsehen, um sich das eigene Zuhause vorstellen zu können.

Man kann anfangen einzurichten.

Hinweis: **Das auf den Originalaufnahmen vorhandene Mobiliar der Eigentümer (u. a. Bett, Kästen und Sofa) wurde zur neutraleren Darstellung der Räumlichkeiten mittels KI digital entfernt.**

Raumaufteilung | ca. 70 m² Wohnfläche

- **Wohn-/Essküche | ca. 35,82 m²**

  Großzügiger, offener Lebensmittelpunkt mit voll ausgestatteter Küche und ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich.

- **Schlafzimmer 1 | ca. 10,15 m²**

  Heller Rückzugsraum, klassisch als Schlafzimmer nutzbar.

- **Schlafzimmer 2 | ca. 8,30 m²**

  Flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder zweites Schlafzimmer geeignet.

- **Vorraum | ca. 8,64 m²**

  Zentraler Erschließungsbereich mit kurzen Wegen zu sämtlichen Räumen.

- **Badezimmer mit WC | ca. 3,12 m²**

  Modernisiertes Badezimmer mit Dusche, Villeroy-&-Boch-Keramik und Hansgrohe-Armaturen.

- **Speis | ca. 1,79 m²**

  Praktischer Stauraum unmittelbar angrenzend an die Wohnküche.

- **Überdachte Terrasse | ca. 29,78 m²**

  Großzügiger, geschützter Außenbereich als natürliche Erweiterung des Wohnens.

- **Abstellraum / Stiegenabgang | ca. 2,17 m²** – praktischer Nebenbereich mit Stauraummöglichkeit und Zugang zum ca. **15 m²** teilunterkellerten Bereich

Das Herz des Hauses – 36 m² für das tägliche Leben

Besonders gelungen ist die Gewichtung der Wohnfläche.

Rund **36 m² entfallen allein auf die offene Wohnküche mit Essbereich** – mehr als die Hälfte der gesamten Wohnfläche. Statt mehrere kleine Räume zu schaffen, wurde genau jenem Bereich Großzügigkeit gegeben, in dem gekocht, gegessen, Freunde empfangen und Abende verbracht werden.

Auch auf den aktuellen Innenaufnahmen wird diese Qualität deutlich: Der Raum wirkt offen, hell und angenehm weit. Die weiße Küche fügt sich zurückhaltend in den Wohnbereich ein, während die großzügigen freien Wand- und Bodenflächen ausreichend Möglichkeiten für einen großen Esstisch und einen eigenständigen Wohnbereich lassen.

Die vorhandene Küche ist voll ausgestattet und verfügt über **Gorenje-Geräte**. Abgehängte Decken mit zahlreichen integrierten Spots sorgen für ein modernes, gleichmäßiges Lichtbild.

Und wer sich zusätzlich Wärme und Atmosphäre eines Feuers wünscht, findet bereits einen **Kaminanschluss** vor.

Hier muss Wohnen nicht auf möglichst viele Räume verteilt werden.

Hier bekommt der wichtigste Raum des Hauses einfach den meisten Platz.

Zwei Zimmer für Rückzug, Familie oder Homeoffice

Abseits des offenen Lebensmittelpunkts wird das Haus privater.

Zwei Schlafzimmer mit rund **10,15 m² und 8,19 m²** stehen zur Verfügung. Ihre neutrale Gestaltung und der klare Zuschnitt lassen unterschiedliche Nutzungen zu: klassisch als Schlaf- und Kinderzimmer, als Schlafzimmer mit Homeoffice oder als Gäste- und Arbeitszimmer.

Auch hier setzt sich der Eindruck der Wohnküche fort: helle Wände, warme Böden, viel Ruhe in der Gestaltung.

Eine separate Speis schafft zusätzlichen Stauraum in unmittelbarer Nähe der Küche und hält jene Dinge aus dem Wohnbereich fern, die man im Alltag zwar braucht, aber nicht unbedingt

sehen möchte.

Das Badezimmer wurde ebenfalls im Rahmen der Sanierung erneuert. Die zurückhaltende Gestaltung mit großformatigen, warmen Fliesen wird durch **Keramik von Villeroy & Boch und Armaturen von Hansgrohe** ergänzt.

Generalsaniert heißt hier: nicht nur schön gemacht.

Bei einem Haus aus den 1950er-Jahren entscheidet nicht allein die Optik.

Entscheidend ist, was dahinter passiert ist.

Und genau hier besitzt die Liegenschaft eines ihrer stärksten Argumente.

Im Zuge der Generalsanierung rund **2021** wurden wesentliche technische und bauliche Komponenten des Hauses erneuert. Dazu zählen **Fassade samt Vollwärmeschutz, dreifach verglaste Fenster, Dach und Unterkonstruktion, Deckendämmung, Heizung und Leitungen sowie Elektro- und Sanitärinstallationen**. Auch Estrich, Verteilerkasten, Steckdosen und Schalter sowie der Rauchfang wurden erneuert.

Luftwärmepumpe. Fußbodenheizung. Klima.

Auch bei der Haustechnik wurde das Gebäude auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Die Beheizung erfolgt über eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe von Buderus**. In Wohnbereich, Küche, Vorraum und Badezimmer sorgen neue Radiatoren und die **Fußbodenheizung** für angenehme Wärme; die Warmwasserbereitung erfolgt über einen separaten **Warmwasserboiler**.

Für die wärmeren Monate steht zusätzlich ein **Klimagerät** zur Verfügung.

Dreifach verglaste Fenster, Vollwärmeschutz, außenliegender Sonnenschutz und Insektenschutz ergänzen die technische Ausstattung.

Das ist für die Positionierung des Hauses wesentlich:

Hier wurde nicht lediglich optisch modernisiert. Viele der großen technischen Themen eines älteren Hauses wurden bereits angegangen.

Und dann öffnet sich die Tür nach draußen.

Hier verändert sich der Charakter der Liegenschaft noch einmal.

Unmittelbar am Haus befindet sich eine knapp **30 m² große überdachte Terrasse**. Die Aluminiumkonstruktion mit Milchglas schafft einen geschützten Außenbereich und führt die Wohnidee des Hauses konsequent weiter.

Ein großer Esstisch für Freunde. Eine Lounge für den Abend. Der Grill daneben. Ein Kaffee am Wochenende, während es draußen noch ein wenig zu kühl für den offenen Garten ist.

Gerade bei einem kompakteren Haus wird eine solche Fläche wertvoll, weil sie während eines großen Teils des Jahres tatsächlich wie ein zusätzlicher Lebensbereich funktionieren kann.

Und die Bilder vermitteln noch etwas anderes sehr gut: Zwischen Haus, Terrasse und Nebengebäude liegt eine außergewöhnlich großzügige befestigte Fläche. Alles wirkt aufgeräumt, offen und unkompliziert nutzbar.

Drinnen kompakt. Draußen plötzlich erstaunlich großzügig.

Fast 1.000 m² eigener Grund

Hinter den befestigten Bereichen beginnt schließlich jener Teil der Liegenschaft, der kaum etwas mit „kompakt“ zu tun hat.

Das Grundstück umfasst rund **961 m²**, davon werden ca. **585 m² als Gartenfläche** ausgewiesen.

Der Garten präsentiert sich als große, weitgehend offene Grünfläche. Gerade darin liegt sein Reiz: Er schreibt seinen zukünftigen Eigentümern noch nicht vor, wie sie ihn nutzen sollen.

Vielleicht bleibt einfach viel Grün.

Vielleicht entstehen Hochbeete und ein Gemüsegarten. Vielleicht ein großer Spielbereich für Kinder. Vielleicht kommt irgendwann ein Pool hinzu. Vielleicht braucht es nur ein paar schöne Bäume, Liegestühle und genügend Platz für einen Hund.

Der Luxus dieser Fläche liegt nicht darin, dass bereits jeder Quadratmeter gestaltet wurde.

Sondern darin, dass noch genügend davon frei ist.

41 m² für Ideen, die im Haupthaus keinen Platz brauchen

Und dann ist da noch das Nebengebäude.

Mit rund **41 m²** bietet es eine zusätzliche Fläche, die bei einem Haus dieser Größenordnung einen erheblichen Unterschied macht.

Fenster und Türen wurden bereits erneuert, ebenso wurde ein Vollwärmeschutz hergestellt. Der Innenbereich ist derzeit bewusst noch nicht ausgebaut.

Werkstatt. Hobbyraum. Fahrräder. Sportequipment. Atelier. Homeoffice.

Oder vielleicht irgendwann etwas völlig anderes.

Gerade weil das Haupthaus kompakt funktioniert, ist diese zusätzliche Fläche besonders wertvoll: Dinge und Nutzungen, die im Alltag Platz benötigen, müssen nicht zwangsläufig innerhalb der 64 m² Wohnfläche untergebracht werden.

Auch ein **Rohdachboden mit weiterem Entwicklungspotenzial** ist vorhanden. Eine weitergehende Nutzung dieser Flächen beziehungsweise ein Ausbau zu Wohnzwecken wäre selbstverständlich vorab technisch und baurechtlich zu prüfen.

Auch das Auto darf unkompliziert sein

Die Zufahrt erfolgt über eine moderne **FAAC-Toranlage aus Aluminium mit elektrischem Antrieb und integrierter Gehtür**.

Große Teile des Außenbereichs wurden gepflastert; insgesamt werden rund **240 m² befestigte Außenfläche** ausgewiesen. Damit steht ungewöhnlich viel Platz für mehrere Fahrzeuge, Besucher, Fahrräder oder andere Freizeitnutzungen zur Verfügung.

Gerade im Alltag ist das eine jener Qualitäten, über die man selten lange spricht – die man aber jeden Tag zu schätzen weiß.

Markt St. Martin – im Grünen zuhause, regional hervorragend angebunden

Markt St. Martin verbindet die Ruhe und den Freiraum des Mittelburgenlands mit einer Lage, von der aus die wichtigsten regionalen Zentren überraschend gut erreichbar sind.

Für den täglichen Bedarf muss man dabei nicht erst in die nächste größere Stadt fahren. Ein Supermarkt befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso liegen Arzt, Schule und Kindergarten im unmittelbaren beziehungsweise näheren Umfeld. Laut den Standortdaten des Exposés sind der Supermarkt rund **575 Meter**, Schule und Kindergarten etwa **625 bzw. 650 Meter** und die nächste Bushaltestelle rund **275 Meter** entfernt. Auch ein lokaler ADEG sowie eine Arztpraxis von Dr. Elisabeth Unger befinden sich direkt in Markt St. Martin.

Besonders angenehm ist die Nähe zu **Oberpullendorf**, dem wichtigsten regionalen Zentrum des Mittelburgenlands. Rund **10 Kilometer beziehungsweise etwa 10 Autominuten** trennen Markt St. Martin von der Bezirkshauptstadt. Damit sind weiterführende Einkaufsmöglichkeiten,

Dienstleistungen und die Infrastruktur Oberpullendorfs im Alltag schnell erreichbar.

Auch **Eisenstadt** bleibt gut angebunden. Über die S31 sind es rund **40 Kilometer**; je nach Route und Verkehr ist die Landeshauptstadt in ungefähr **25 bis 30 Minuten** mit dem Auto erreichbar. Zusätzlich besteht eine direkte Busverbindung zwischen Markt St. Martin und Eisenstadt.

Für Pendler interessant ist schließlich die Verbindung Richtung **Wien**. Der Autobahnanschluss liegt laut den Objektunterlagen nur rund **1,7 Kilometer** entfernt. Von Markt St. Martin sind es auf der Straße rund **88–89 Kilometer nach Wien**; mit dem Auto ist die Bundeshauptstadt je nach Ziel und Verkehr in etwa einer Stunde erreichbar. Bemerkenswert ist auch die öffentliche Verbindung: Von Markt St. Martin besteht eine **direkte Busverbindung nach Wien**, die laut aktuellem Fahrplanangebot rund 1 Stunde 10 Minuten bis Wien benötigt.

Auch **Wiener Neustadt** liegt mit rund 41 Straßenkilometern in gut erreichbarer Distanz; mit dem Auto werden etwa 35 Minuten angegeben.

Damit eignet sich Markt St. Martin nicht nur für Menschen, die bereits im Mittelburgenland verwurzelt sind. Auch für Berufstätige mit Arbeitsplatz in **Oberpullendorf, Eisenstadt, Wiener Neustadt oder punktuell Wien** entsteht eine interessante Kombination:

Am Land wohnen, den eigenen Garten vor der Tür haben – und trotzdem gut mit den wichtigsten Zentren der Region verbunden bleiben.

Erreichbarkeit auf einen Blick

Oberpullendorf

Eisenstadt

Wiener Neustadt

Wien

Wien öffentlich

Auf einen Blick

- ca. **961 m² Grundstück**
- ca. **585 m² Garten**
- ca. **70 m² Wohnfläche**
- Wohnen vollständig auf **einer Ebene**
- ca. **36 m² offene Wohnküche (Möglichkeit hier ein 3. Zimmer mit rund 10m2 abzutrennen)**
- zwei Schlafzimmer
- ca. **30 m² überdachte Terrasse**
- ca. **41 m² Nebengebäude**
- Rohdachboden mit weiterem Potenzial
- **teilunterkellert, 15 m²**
- **Generalsanierung ca. 2021**
- Buderus **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- separater Warmwasserboiler
- **Fußbodenheizung** in Wohnbereich, Küche, Vorraum und Bad
- Klimaanlage
- Kaminanschluss
- dreifach verglaste Fenster
- Vollwärmeschutz
- erneuerte Elektro- und Sanitärinstallationen
- erneuertes Dach samt Unterkonstruktion

- voll ausgestattete Küche mit Gorenje-Geräten
- Villeroy-&-Boch-Keramik & Hansgrohe-Armaturen
- elektrische FAAC-Toranlage
- ca. **240 m² gepflasterte Außenfläche**
- sofort beziehbar

Wenn der größte Raum jener ist, in dem das Leben stattfindet.

Wenn man nicht erst Jahre damit verbringen möchte, Dach, Fenster, Elektrik oder Heizung auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Wenn hinter der Terrassentür nicht der nächste Wohnblock wartet, sondern der eigene Garten.

Und wenn Dinge, für die im Haus kein Platz sein muss, in einem zusätzlichen Nebengebäude unterkommen können.

Dann geht es irgendwann nicht mehr darum, wie viele Quadratmeter auf dem Papier stehen.

Sondern darum, **wie viel Zuhause daraus entsteht.**

Dieses Haus ist kein Objekt für Menschen, die möglichst viel Wohnfläche suchen. Es ist ein Zuhause für jene, die **überschaubar wohnen, technisch zeitgemäß ausgestattet sein und rundherum großzügig leben möchten.**

Und genau darin liegt seine Stärke.

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 <500m

Apotheke <2.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Post <2.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <8.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap