Einfamilienhaus mit Garten in Mörbisch am See – Naturstein-Weinkeller trifft Wellness



Objektnummer: 1633/563

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7072 Mörbisch am See
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,13 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	655,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 172,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	40,96 €

Infos zu Preis:

zzgl. Vertragserrichtung, Beglaubigung und gesetzlicher Erwerbsnebenkosten

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner










...IT'S...
...ALL...
...OVER!








Casablanca
BOGART










KUSTROFLAMM


KI-bearbeitet










MULTI HORN
High Fidelity



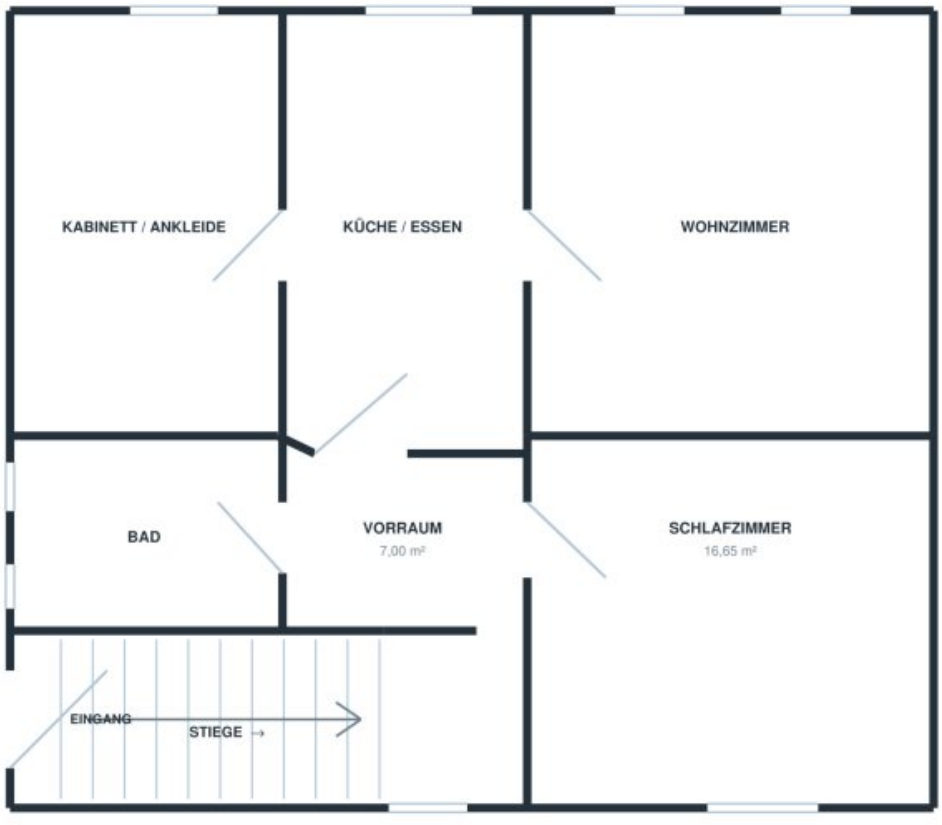






ERDGESCHOSS

ca. 81,13 m² Wohnfläche



Wohnzimmer · Küche / Essen · Schlafzimmer · Kabinett / Ankleide · Bad · Vorraum

Schematische Reinzzeichnung nach dem Einreichplan. Fehler können dabei sein.
Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen. Nicht zur Maßentnahme.

KELLERGESCHOSS

historischer Kellerbestand + Zubau 1977



Naturstein-Weinkeller · Bar / Verkostung · Dampfbad / WC · Infrarotkabine · PV / Technik · Vorraum

Schematische Reinzzeichnung nach dem Einreichplan. Fehler können dabei sein.
Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen. Nicht zur Maßentnahme.

Objektbeschreibung

- **Naturstein-Weinkeller mit Barbereich und WC**
- **Photovoltaikanlage mit 7,6 kWp, 9,3-kWh-Batteriespeicher und Pelletheizung**
- **Dampfbad, Infrarotkabine und Fasssauna**

Dieses modernisierte Einfamilienhaus in Mörbisch am See verbindet traditionellen Charakter mit zahlreichen Modernisierungen, viel Grün und außergewöhnlichen Extras.

Auf rund 768 m² Grundstücksfläche stehen ca. 81 m² Wohnfläche sowie ein großzügiger Kellerbereich zur Verfügung. Besonders reizvoll ist der Garten- und Freiflächenbereich von rund 655 m² laut Grundbuch.

Ein echtes Highlight ist der ausgebaute Naturstein-Weinkeller mit Barbereich und WC. Moderne LED-Beleuchtung und ein stimmungsvoll beleuchteter Regalbereich zur Aufbewahrung und Präsentation von Weinflaschen schaffen ein besonderes Ambiente – ideal für gemütliche Abende und Weinverkostungen.

Ergänzt wird dieses besondere Angebot durch einen privaten Wellnessbereich: Dampfbad und Infrarotkabine befinden sich im ausgebauten Kellerbereich, während die Fasssauna in einem ruhigen Bereich des Gartens steht. Sämtliche Wellness-Einrichtungen sind angeschlossen und betriebsbereit.

Auch technisch wurde in den vergangenen Jahren viel investiert: Photovoltaikanlage mit 7,6 kWp, 9,3-kWh-Batteriespeicher und Pelletheizung unterstützen eine zeitgemäße Energieversorgung. Der aktuelle Energieausweis weist zudem eine sehr gute CO?-Bewertung der Klasse A aus.

Im hinteren Gartenbereich stehen zusätzlich zwei separate Lagercontainer mit jeweils ca. 15 m² Fläche zur Verfügung. Beide sind isoliert, innen holzverkleidet und mit Strom- und Lichtanschluss ausgestattet.

Zwei doppelt verglaste Fenster sorgen zusätzlich für Tageslicht. Damit steht neben dem

ausgebauten Naturstein-Weinkeller praktische Lagerfläche für Gartengeräte, Fahrräder und sonstige Gegenstände zur Verfügung.

Laut Eigentümer wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Bereiche der Immobilie modernisiert bzw. erneuert, darunter:

- Fenster mit Beschattung und Fliegengittern
- Dach
- Pelletöfen in Küche und Keller
- Photovoltaikanlage mit 7,6 kWp und 9,3-kWh-Batteriespeicher
- Badezimmer mit Echtholzmöbeln, Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche
- Eingangstür und Kellertür als Sicherheitstüren
- Kellerbereich inklusive WC
- WPC-Terrasse mit LED-Beleuchtung
- Terrassenüberdachung mit verschließbaren Lamellen
- Fasssauna für ca. 4–6 Personen (Starkstromanschluss)
- Warmwasserboiler

Die vorhandene Einbauküche sowie der gepflegte Wohnbereich runden das Gesamtbild ab.

Zusätzlich zu den ausgewiesenen Betriebskosten liegen die Kosten für Strom inklusive Heizung laut Eigentümer derzeit bei rund 100 € monatlich und sind verbrauchsabhängig.

Eine besondere Immobilie für alle, die Wohnen im Herzen von Mörbisch mit großzügigem Garten, Naturstein-Weinkeller und eigenem Wellnessbereich verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <9.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap