Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Balkon Terrasse und Stadl in Oberschützen



Objektnummer: 1757/710

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7432 Oberschützen
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	200,00 m²
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,38 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.






Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.




Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.



ANSICHT NORD



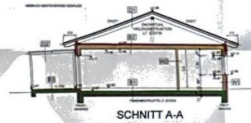
ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT WEST



SCHNITT A-A

AUFBAUTEN

DACH

D1 SATTELDACH pg AUSSENLUFT

D2 DACH ÜBER TERRASSE

WAND

W1 AUSSENWAND

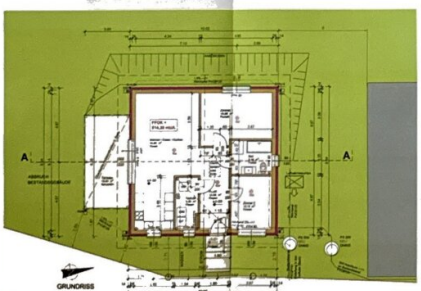
W2 INNENWAND

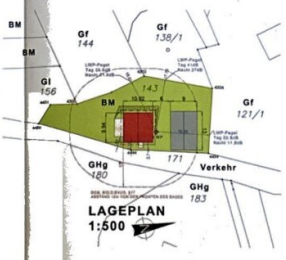
BODEN

B1 BODEN pg ERDREICH

B2 DECKE G EG

B3 BODEN TERRASSE





BELICHTUNGSNACHWEIS

Zimmer 1	Einheit		B	H	Stk
Raumfläche	m2	(1,86)			
anr. Belichtung	%	(2,00)			
anr. Belichtung	m2	1,90			
Fenster Typ 1	m		1,00	1,90	
Architektur Lichte	m	0,00	0,94	1,34	1,00
wirk. Belichtung	m2	2,41			
Nachweis erfüllt		JA			

Zimmer 2	Einheit		B	H	Stk
Raumfläche	m2	22,10			
anr. Belichtung	%	(2,00)			
anr. Belichtung	m2	1,77			
Fenster Typ 2	m		2,00	1,90	
Architektur Lichte	m	0,00	0,94	1,34	1,00
wirk. Belichtung	m2	2,41			
Nachweis erfüllt		JA			

WO / ES / KOCH	Einheit		B	H	Stk
Raumfläche	m2	32,80			
anr. Belichtung in %	%	(2,00)			
anr. Belichtung Zfk	%	2,00			
Raumtiefe > 5m					
anr. Belichtung	m2	4,92			
Fenster Typ 3	m		1,30	1,90	
Architektur Lichte	m	0,00	0,94	1,34	1,00
Fenster Typ 2	m		2,00	2,20	
Architektur Lichte	m	0,00	0,94	1,34	1,00
	m		0,00	0,00	
	m		0,00	0,00	0,00
wirk. Belichtung	m2	7,46			
Nachweis erfüllt		JA			

STATISTIK

1 NETTO NUTZFLÄCHE m2 80,65

Bezeichnung	Info	NUTZFLÄCHE (m²) GAR.	WO FL.	SONST.	Summe	GESAMT
WOHNHAUS	ERDGESCHOSS	0.00	80.65	0.00	80.65	
Technik			3.30			
Flur			10.08			
Bad			6.48			
Zimmer 1			15.86			
Zimmer 2			10.18			
Wohnen / Essen / Kochen			33.89			
Berechnung						m²
NETTO NUTZFLÄCHE GESAMT						80.65

2 VERBAUTE FLÄCHE m2 235,20

(1) VERBAUTE FLÄCHE
Als verbaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Baukörpers einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten, weiter als raumbildend oder raumergänzend zone Bauteile gelten, die wenigstens zwei Wände oder eine Überdachung aufweisen. Diesen ausgenommen sind unterge ordnete Bauteile (z B Balkone, Dachvorsprünge, Schutzblätter und dgl.)

(2) BAUWERKE
Bauwerke oder Bauten sind Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung baulichtechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Bezeichnung		M2
Wohnhaus	10.00 x 8.94	89.92
Überdachte Terrasse	3.0 x 6.20	18.60
Sonnenschutz an Wohnhaus	9 x 13	117.00

3 BRUTTOGRUNDFLÄCHE VON GEBÄUDEN m2 99,60

Berechnung nach ÖNORM B 1800 - BGF BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Bezeichnung	Info	m2	m2
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (z B Innenräume)			
Wohnhaus EG			89.92
			89.92
Zwischensumme 1			89.92
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (offenes, unumfasstes Geschoss)			
Zwischensumme 2			0.00

4 BEBAUUNGSDICHTE % 26,76

Das Verhältnis der verbauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteiles, auf den diese Bestimmung des Bebauungsplanes gilt;

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	Gesamt	1 026.00	m2
BAULANDFLÄCHE	BW - Bauland Wohngebiet	879.00	m2
GRÜNLAND	GF - Grünfläche	147.00	m2
VERBAUTE FLÄCHE		235.20	m2
BEBAUUNGSDICHTE =	VERBAUTE FLÄCHE / BAULANDFLÄCHE =	235.20 / 879.00 =	0.268

5 BRUTTO-RAUMINHALT m3 455,66

Berechnung nach ÖNORM B 1800 - BRI

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (z B Innenräume)			
Bezeichnung	Fläche	Höhe	m3
Wohnhaus EG	89.92	3.61	324.58
Satteldach	10.00 x 8.94 x 1.832		131.11
Zwischensumme 1			455.66
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, zwei Wände und eine Decke (z B überdeckte Außenräume)			
Bezeichnung	Fläche	Höhe	m3
Zwischensumme 2			0.00
Bereich c: nicht überdeckt, über Außendecken (z B nicht überdeckte Außenräume)			
Bezeichnung	Fläche	Höhe	m3
Zwischensumme 3			0.00

LEGENDE



EINREICHPLAN IST EIN BEHÖRDENPLAN UND KEIN AUSFÜHRUNGSPLAN

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF ü5.96 = FFBOK EG = 514,35 m.ü.A.

EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:
Errichtung eines Einfamilienhauses mit überdachter Terrasse, Aufstellen einer Luftwärmepumpe, Herstellen der infrastrukturellen Aufschließung. Abbruch eines bestehenden Holzschuppens.

KATASTRALGEMEINDE: 34005 ASCHAU GRUNDST. NR.: 143 EZ: 519

ADRESSE: Aschau

GRUNDEIGENTÜMER:
Madosa Samuil Adelian
Parkweg 8, Aschau
7432 Oberschützen

BAUWERBER:
Madosa Samuil Adelian
Parkweg 8, Aschau
7432 Oberschützen

PLANVERFASSER:
TOP PROJEKT BAU
Mag. Ing. Daniel Fogelsang
Kohlbergstraße 330
A-7111 Parndorf
Mobil: +43 660 5502820

BAUFÜHRER:

Der Planverfasser bestätigt, dass durch das BVH baupolizeiliche Interessen (§3) nicht verletzt werden.

BAUORDNER:

PLANINHALT: Grundrisse, Schnitte, Ansichten M 1:100 / Lageplan M 1:500

PL. NR.: A_EP-01

FARBE: A B C

DATUM: 2024.02.15

PROJEKT NR.: 1205

Diese Unterlage ist Eigentum der Top Projekt Bau Management e.U. Jede Verwertung, Vervielfältigung, Verbreitung, Veröffentlichung und Vorführung darf nur mit Zustimmung der Eigentümer erfolgen.

Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage mit viel Platz und Ausbaupotenzial

Dieses großzügige Einfamilienhaus in 7432 Oberschützen verbindet ein bereits renoviertes und sofort wohnlich nutzbares Erdgeschoss mit einem weit fortgeschrittenen Dachgeschossausbau und bietet damit besonders viel Platz für individuelle Wohnideen.

Mit rund 180 m² Wohnfläche und insgesamt fünf Zimmern eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Hobby unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Ein besonderer Vorteil: Das Erdgeschoss präsentiert sich bereits renoviert und gepflegt. Das Dachgeschoss befindet sich ebenfalls bereits zu einem großen Teil im Ausbauzustand – rund zwei Drittel der Arbeiten sind abgeschlossen. Die für die Fertigstellung vorgesehenen Materialien befinden sich bereits vor Ort und sind Bestandteil der Immobilie. Böden und weitere benötigte Materialien müssen daher nicht erst neu organisiert werden, sondern warten bereits auf ihre Montage.

Dadurch bietet sich dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, den letzten Teil des Dachgeschosses nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen und gleichzeitig von den bereits geleisteten Vorarbeiten zu profitieren.

Highlights der Immobilie

• Rund 180 m² Wohnfläche

• Insgesamt 5 Zimmer

• Renoviertes und gepflegtes Erdgeschoss

• Dachgeschoss bereits zu rund zwei Dritteln ausgebaut

• Materialien für die Fertigstellung des Dachgeschosses bereits vorhanden

• Einbauküche

• Badezimmer mit Fenster und Badewanne

• Zentralheizung

• Terrasse

• Balkon

• Garten mit Grünblick

• Zusätzlich eigener Stadl

• Besonders ruhige Lage in einer kaum befahrenen Seitengasse

• Nahezu kein Durchzugsverkehr

• Schule in der Nähe

• Viel Platz für Familie, Homeoffice, Hobby oder zusätzliche Wohnbereiche

Das Haus

Das Erdgeschoss wurde bereits renoviert und bietet ein angenehmes und gepflegtes Wohnambiente. Die Räume sind großzügig gestaltet und ermöglichen eine vielseitige Nutzung.

Unterschiedliche Bodenbeläge aus Fliesen und Parkett verleihen den einzelnen Wohnbereichen einen wohnlichen Charakter.

Die vorhandene Einbauküche bietet bereits eine praktische Grundlage für den Alltag.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und damit über natürliches Tageslicht sowie eine gute Belüftungsmöglichkeit. Eine Badewanne ergänzt die komfortable Ausstattung.

Für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt eine Zentralheizung.

Dachgeschoss mit großem Potenzial

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das bereits weit fortgeschritten ausgebaute Dachgeschoss.

Rund zwei Drittel des Dachgeschosses sind bereits fertiggestellt. Die noch erforderlichen Arbeiten können vom zukünftigen Eigentümer nach den eigenen Vorstellungen abgeschlossen werden.

Besonders praktisch ist, dass die für die Fertigstellung vorgesehenen Materialien bereits vorhanden sind und sich direkt bei der Immobilie befinden. Dazu zählen unter anderem die vorgesehenen Bodenmaterialien sowie weitere für den Ausbau benötigte Komponenten.

Damit beginnt der zukünftige Eigentümer nicht bei einem unausgebauten Dachboden, sondern übernimmt einen bereits weit fortgeschrittenen Ausbau inklusive vorhandener Materialien.

Gerade für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause noch ein Stück weit selbst gestalten möchten, eröffnet dieser Bereich attraktive Möglichkeiten – beispielsweise für zusätzliche Schlafräume, Kinderzimmer, Büro, Hobbybereich oder einen großzügigen Rückzugsort.

Außenbereich und Garten

Auch außerhalb des Hauses bietet die Liegenschaft viel Platz und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten schafft ausreichend Freiraum zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne.

Die Terrasse lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und gemütlichen Stunden im Freien ein. Zusätzlich steht ein Balkon als weiterer Rückzugsort zur Verfügung.

Zur Immobilie gehört außerdem ein eigener Stadl. Dieser bietet zusätzlichen Platz und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Lagerung, Gartengeräte, Hobby, Werkstatt oder andere individuelle Zwecke.

Eine Garage sorgt für eine geschützte Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug und zusätzlichen praktischen Stauraum.

Absolute Ruhelage

Ein besonders starkes Argument dieser Immobilie ist ihre außergewöhnlich ruhige Lage.

Das Haus befindet sich in einer Seitengasse mit äußerst geringem Verkehrsaufkommen. Durch die Lage abseits stärker befahrener Straßen gibt es praktisch keinen Durchzugsverkehr.

Damit bietet die Immobilie ein Wohnumfeld, das insbesondere für Familien, Ruhesuchende und Menschen interessant ist, die nach einem Zuhause suchen, bei dem Ruhe und Privatsphäre im Mittelpunkt stehen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in 7432 Oberschützen im Burgenland.

Oberschützen bietet eine angenehme Kombination aus ländlichem Wohngefühl und vorhandener Infrastruktur. Eine Schule befindet sich in der Nähe und ist bequem erreichbar.

Die ruhige Lage, der Grünblick und das äußerst geringe Verkehrsaufkommen schaffen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Eckdaten auf einen Blick

• Ort: 7432 Oberschützen

• Wohnfläche: ca. 180 m²

• Zimmer: 5

• Erdgeschoss: renoviert

• Dachgeschoss: zu rund zwei Dritteln ausgebaut

• Materialien für die Fertigstellung: bereits vor Ort vorhanden

• Küche: Einbauküche

• Badezimmer: mit Fenster und Badewanne

• Heizung: Zentralheizung

• Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und Parkett

• Garten: vorhanden

• Terrasse: vorhanden

• Balkon: vorhanden

• Stadl: vorhanden

• Ausblick: Grünblick

• Lage: äußerst ruhige Seitengasse mit kaum Verkehrsaufkommen

• Schule: in der Nähe

Einziehen, weitergestalten und langfristig wohlfühlen

Dieses Einfamilienhaus bietet eine besonders interessante Kombination: Ein bereits renoviertes Erdgeschoss ermöglicht angenehmes Wohnen, während das weit fortgeschrittene Dachgeschoss zusätzlichen Raum und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Da die vorgesehenen Materialien für die noch ausstehenden Arbeiten bereits vorhanden sind, kann der Ausbau unmittelbar fortgesetzt und nach den persönlichen Vorstellungen fertiggestellt werden.

Der großzügige Garten, Terrasse, Balkon, Garage und der zusätzliche Stadl erweitern das Platzangebot zusätzlich. Besonders hervorzuheben ist jedoch die außergewöhnlich ruhige Lage in einer kaum befahrenen Seitengasse – hier lässt sich Wohnen mit viel Platz, Grün und Privatsphäre verbinden.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Daniel Robin Schmidt,

Tel: +436765733775

E-Mail: schmidt@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Polizei <4.500m
Post <6.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <9.500m
Bahnhof <7.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap