Großzügiges Wohnhaus mit 2.044 m² Bauland & moderner Energietechnik



Objektnummer: 4174

Eine Immobilie von Freitag Immo - Kerstin Freitag

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7535 Sankt Michael im Burgenland
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Papst

Freitag Immo - Kerstin Freitag
Bergäckerstraße 18

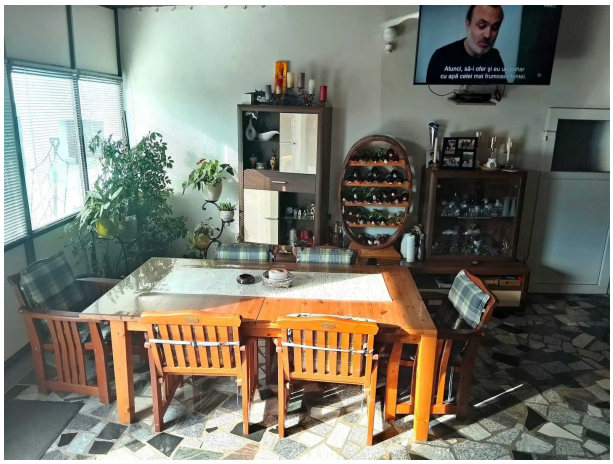






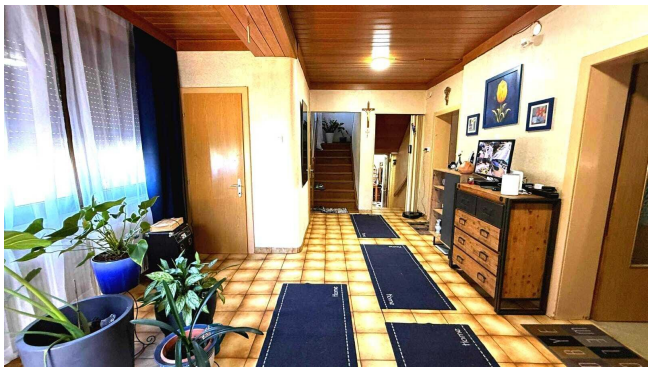




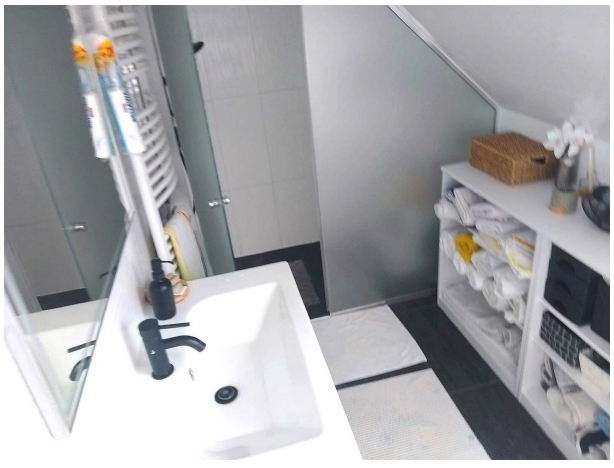


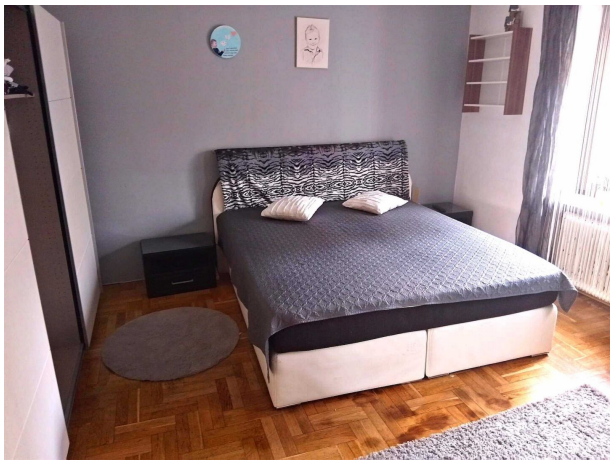














Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus mit moderner Energietechnik und außergewöhnlichem Grundstückspotenzial

St. Michael im Burgenland (Südburgenland)

In attraktiver Lage von St. Michael im Burgenland gelangt dieses gepflegte und laufend modernisierte Wohnhaus zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch großzügige Flächen, ein weitläufiges Grundstück im **Bauland-Mischgebiet** sowie durch umfangreiche Investitionen in moderne Energie- und Haustechnik.

Ein Objekt mit nahezu unbegrenzten Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Generationenwohnen, Selbständige oder Investoren.

Grundstück & Flächen

- Grundstücksfläche: ca. **2.044 m²** (Bauland-Mischgebiet)
- Wohnfläche: ca. **180 m²**
- Gesamtnutzfläche: ca. **300 m²**
- Zimmer: **6**, verteilt auf Erdgeschoß und Dachgeschoß, ein zusätzliches Zimmer im DG noch ausbaubar

Das große Grundstück eröffnet vielfältige Perspektiven – von großzügigem Eigennutz über **Wohnen & Arbeiten** bis hin zu zukünftigen Erweiterungs- oder Bebauungskonzepten.

Wohnraum & Raumaufteilung

Das Haus bietet eine durchdachte Raumstruktur mit großzügigen Wohnbereichen auf zwei Ebenen.

- Balkon im Obergeschoß mit Blick ins Grüne
- **2 Badezimmer**
    - Badezimmer im Dachgeschoß **neu 2024**

    - Zweites Badezimmer im Erdgeschoß **in Vorbereitung**
- Teilkeller mit ca. **23 m²** (u. a. Heizungsanlage, zusätzliche Nutzfläche)

Ausstattung & technische Highlights

In den letzten Jahren wurden erhebliche Investitionen in **Energieeffizienz, Komfort und Nachhaltigkeit** getätigt:

- Photovoltaikanlage mit ca. **19 kWp**
- **2 Solar-Kollektoren** zur Warmwasseraufbereitung
- **Fernwärmeheizung**
- Schwedenofen im Familienzimmer
- **2 Klimaanlagen**
- Fassade mit **12 cm Wärmedämmung** (neu 2023)
- Elektrische Außenrollos (2023)
- Fenster ca. **2005 erneuert**
- Böden teilweise erneuert (2017)

Diese Ausstattung sorgt für niedrige laufende Kosten, hohe Energieeffizienz und langfristige Werthaltigkeit.

Außenbereich & Garten

Der sehr gepflegte Garten bietet Ruhe, Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Terrasse im Eingangsbereich ca. **25 m²**
- Aktiver **Brunnen** zur Gartenbewässerung
- Weinreben (Bio-Uhudlertrauben)
- Großzügige Grünflächen

Nebengebäude & Zusatzflächen

Ein besonderes Plus dieser Liegenschaft sind die umfangreichen Nebengebäude:

- **Doppelgarage** mit elektrischen Sektionaltoren
- Werkstattgebäude mit ca. **40 m²**
- Weitere Lager- und Hobbyräume

Ideal für Handwerker, Selbständige oder zusätzlichen Stauraum.

Lage & Infrastruktur

St. Michael im Burgenland bietet hohe Lebensqualität im milden, sonnigen Klima des Südburgenlands:

- Gute Verkehrsanbindung nach **Güssing, Stegersbach und Oberwart**
- Sehr gute Erreichbarkeit der **Autobahnanschlussstelle Lafnitztal / Oberwart**
- Kindergarten, Volks- und Mittelschule im Ort
- Post, Tankstelle, Gastronomie und Arzt **fußläufig erreichbar**

Nutzungsmöglichkeiten

Diese Liegenschaft eignet sich hervorragend für:

- Familien mit Platzbedarf
- Generationenwohnen
- Selbständige: Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Investoren und Anleger mit langfristigem Entwicklungspotenzial

Ein Haus mit großem Potenzial, in das bereits massiv in Technik, Energieeffizienz und Werterhalt investiert wurde – eine seltene Gelegenheit in attraktiver Lage des

Südburgenlands.

Liebe Interessenten, bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass **nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten** (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) **beantwortet und bearbeitet werden können.**

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

? **Florian Papst – Tel. 0680 / 114 64 50**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <9.000m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <8.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap