Einzugsbereites Wohnhaus auf einer Ebene! Mit großem Nebengebäude, wenige Nachbarn & gute Anbindung!



Objektnummer: 2427/2142994719

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7543 Neusiedl
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,00 m²
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	200,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,28
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johann Konrat

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 676 7404231

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















































Objektbeschreibung

In Neusiedl bei Güssing befindet sich dieses gepflegte und modernisierte Wohnhaus mit großzügigen Nebengebäuden und viel Platz für Fahrzeuge, Hobbys und Lagermöglichkeiten.

Das Haus liegt direkt an der Hauptstraße und bietet dadurch eine gute Verkehrsanbindung, auch in Richtung Autobahn (S7). In der unmittelbaren Umgebung gibt es nur zwei Nachbarn. Hinter dem Haus befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ein besonderer Vorteil: Das Wohnhaus wurde vor rund 15 bis 17 Jahren in wesentlichen Bereichen modernisiert und präsentiert sich innen in einem sehr gepflegten, einzugsbereiten Zustand.

Im Zuge dieser Arbeiten wurde eine thermische Sanierung mit Fassadendämmung durchgeführt. Auch die Leitungen sowie die Elektroinstallationen wurden erneuert bzw. modernisiert. Das Dach wurde ausgeglichen und neu eingedeckt.

Beheizt wird die Immobilie mittels Öl- und Stückholzheizung. Zusätzlich unterstützt eine Solaranlage mit zwei Paneelen die Warmwasserbereitung.

Raumaufteilung – Wohnen auf einer Ebene

Der Wohnbereich befindet sich vollständig auf einer Ebene und ist vom Eingangsbereich aus über lediglich eine Stufe erreichbar. Dadurch bietet das Haus eine angenehme und praktische Raumaufteilung mit kurzen Wegen.

Die Raumaufteilung umfasst:

•Großer heller Vorraum

•Zwei straßenseitig gelegene Schlafzimmer

•Straßenseite: große Küche mit Kachelofen

•Zwei weitere, individuell nutzbare Zimmer

•Ein Badezimmer

•Ein separates WC

•Einen praktischen Abstellraum

Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine schöne Terrasse sowie einen Balkon, der über zwei Ausgänge erreichbar ist.

Das Haus ist sowohl über den Innenbereich als auch von außen unterkellert zugänglich.

Kellergeschoss und Garagen

Im Keller befinden sich eine Garage, ein Heizraum, ein zusätzlicher Lagerraum sowie ein weiterer älterer Lagerbereich, der vermutlich ursprünglich als Erdkeller genutzt wurde.

Besonders praktisch ist die **eigene Zufahrt hinter das Wohnhaus**. Über diese erreicht man eine direkt in das Kellergeschoss integrierte Garage.

Zusätzlich stehen im Eingangsbereich ein Doppelcarport sowie eine weitere kleine, freistehende und geschlossene Garage zur Verfügung.

Großzügige Nebengebäude – viel Platz für Ihre Ideen

Ein weiteres Highlight dieser Liegenschaft ist das großzügige Wirtschaftsgebäude, das früher als Rinderstall genutzt wurde.

Das Gebäude umfasst ehemalige Stallungen, einen Stadl sowie verschiedene Lager- und Einstellbereiche.

Gerade für Käufer, die neben einem gepflegten Wohnhaus auch viel zusätzliche Nutzfläche benötigen, stellt dieser Gebäudebestand einen besonderen Mehrwert dar.

Grundstück und Außenbereich

Rund um das Wohnhaus stehen Garten- und Freiflächen zur Verfügung. Ein eigener Brunnen ist vorhanden und kann zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Hinter dem Grundstück schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Eine Erweiterung der Grundstücksfläche durch Zukauf angrenzender Flächen ist nicht möglich.

Modernisierungen und Ausstattung

Das Wohnhaus wurde vor etwa 15 bis 17 Jahren in wesentlichen Bereichen saniert und modernisiert.

Zu den durchgeführten Maßnahmen und vorhandenen Ausstattungsmerkmalen zählen:

•Thermische Fassadensanierung

•Erneuerung bzw. Modernisierung der Leitungen

•Dachausgleich und neue Dacheindeckung

•Solaranlage mit zwei Paneelen für die Warmwasserbereitung

•Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung

•Doppelcarport, mehrere Garagen und großzügiges Nebengebäude

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://lebenbauer-sonnleitner-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <8.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <5.500m
Geldautomat <6.000m
Post <2.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <8.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap