

Inserat ID: 82047

erstellt am : 10.08.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

7202 Bad Sauerbrunn

Burgenland Österreich

Kontaktinformationen:

Gentrit Paqarizi

Tel: +43 664 21 74 465

paqarizi@kokron-immobilien.at

Wohnfläche: 270.32m²

Nutzfläche: 288.75m²

Grundfläche: 2101m²

**Ab ins kühle Nass - Pool, Riesengarten, Grill-Oase,
Obstparadies!**



Zweifamilienwohnhaus mit bebaubarem Nebengrundstück! Kommen Sie in Ihrem neuen naturnahen Wohnraum an und lassen Sie jeglichen Alltagsstress zurück.

Grünflächen, Naturnähe und trotz alldem sind die nächsten Städte nur in wenige Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar! Ein Traum einer Immobilie! Zum Verkauf steht ein voll ausgebautes Zweifamilienwohnhaus mit wundervoll errichteten Außenanlagen und einem

Obst- und Gemüsegarten! Das Zweifamilienwohnhaus wurde 1977 errichtet und 2010 sehr liebevoll, modern generalsaniert und um ein Geschoss (Obergeschoss) aufgestockt! Das Gebäude ist massiv gebaut und gut isoliert! Auch der Dachboden wurde mit 20 cm Wärmedämmung isoliert!

Erstmal angekommen fällt einem sofort die sehr ruhige, begrünte Umgebung auf. Entlang der Straße wurden seitens der Gemeinde kostenlose Parkplätze errichtet. Die sehr große Einfahrt bietet Ihnen 4 private PKW-Stellplätze zu je 12,50 m² und hier bereits reichlich Grünflächen!

Aufgrund der S-W-Ausrichtung des Gebäudes bekommt man mehrere Stunden genug Tageslicht. Im Haus angekommen bemerkt man sofort das abgetrennte Stiegenhaus welches eine Nutzung von mehreren Familien ohne weitere Investitionen ermöglicht! Das Kellergeschoss wurde teils als Wohnraum ausgebaut. Vorraum, Abstellraum, Hobbyraum, Bad mit Dusche und WC finden Sie hier auf. Selbst eine Einbauküche mit allen notwendigen Geräten wurde hier eingebaut. Vom Keller aus können Sie auch ganz einfach in die Garage oder in den Garten gelangen.

Gelangt man in das Erdgeschoss kommt man über das Stiegenhaus in den großzügig gestalteten Vorraum welcher genügend Platz als Stauraum bietet. Das Badezimmer mit Fenster, Waschbecken und Dusche wird mittels Fußbodenheizung beheizt. Das separate WC befindet sich gegenüber dem Badezimmer. Büro und 2 Schlafzimmer bieten genügend Raum für eine Familie. Der große Wohn-Ess-Koch Bereich ist perfekt dafür geeignet um sich zu erholen. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Für Komfort ist auch hier gesorgt, Sie können direkt von der Küche aus in den Garten gelangen! Die Küche verfügt über einen kleinen Speis als Stauraum! Im gesamten Erdgeschoss wurden hochwertige Materialien verwendet wie Fischgrätenparkett, Feinsteinzeug & moderne Sanitäreinrichtungen.

Das Obergeschoss, welches im Jahr 2010 neu errichtet wurde, verfügt über einen großen Vorraum. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, davon 2 mit eigenem Schrankraum! Es wurde in allen 3 Zimmern und dem Vorraum hochwertiges Parkett verlegt. Das Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Fenster wird auch hier mittels Fußbodenheizung beheizt! Wie im Erdgeschoss gibt es auch hier ein separates WC. Den Wohn-Ess-Koch-Bereich ziert ein moderner Vinylboden. Ein Traum von Küche samt Kochinsel und modernen Geräten wartet das ganze Obergeschoss auf! Auch hier darf ein kleiner Speis als Stauraum für die Küche nicht fehlen!

Die großen Kunststofffenster, im gesamten Gebäude, lassen den ganzen Tag über genügend Tageslicht herein. Die außenliegenden Rollläden bieten Ihnen Privatsphäre und Schutz vor der Sonne! Die Solaranlage am Dach spart Kosten bei der Warmwasseraufbereitung.

Der wundervoll errichtete Garten süd-westlich vom Gebäude erinnert an eine Wohlfühl-oase. Wunderschöne 2,50 m hohe Thujen grenzen das Grundstück ein. Die ca. 100,00 m² große Terrasse wurde in wunderschönen 0,50 m x 0,50 m großen Betonplatten in bräunlicher Vesuv-Optik verlegt. Die 30,00 m² große Überdachung der Terrasse bietet Ihnen Schutz vor der Sonne und genügen Sitzmöglichkeiten. Auch eine kleine Kochnische und einen Grillplatz findet man hier an. Hier können Sie für Ihre Familie oder Freunde köstliche Mahlzeiten zubereiten! Der Brunnen liefert konstant frisches Trinkwasser! Direkt daneben befindet sich die Sommerdusche. Mitten in der Terrasse wurde ein 4,00 m x 8,00 m großer Pool errichtet. Diesen Pool können Sie auch in kälteren Tagen, dank seiner Heizung mittels Luftwärmepumpe, verwenden. Der Technikraum wurde direkt hinter dem Pool im Untergrund errichtet. Für die Instandhaltung des Pools müssen Sie nicht ins Gebäude!

Schafft man es an dieser Wohlfühl-oase vorbei, gelangt man auf das Nebengrundstück. Auch hier, grün soweit das Auge reicht! 1051,00 m² Grünflächen, auf welchen sich zahlreiche Obstbäume befinden. Auch ein Gemüsegarten samt Gewächshaus hat hier seinen Platz gefunden. Zudem ist das wundervolle Grundstück teilweise als Bauland gewidmet.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, als Investitionsobjekt oder für all jene die trotz Großstadtnähe nicht auf Ruhe, ausreichend Grünflächen und eine eigene Wohlfühloase verzichten wollen!

Es wurde im Juli 2024 eine PV-Anlage mit 9,6 kWp samt 5,0 kWh Speicher verbaut. Bei 9,0 kWp handelt es sich um eine typische Anlagengröße für das Eigenheim.

Nutzfläche Kellergeschoss: ca. 75,65 m²

Nutzfläche Wohnbereich 1 (Erdgeschoss): ca. 105,06 m²

Nutzfläche Wohnbereich 2 (Obergeschoss): ca. 108,04 m²

Zimmeraufteilung Kellergeschoss lt. Bestandsplan:

Vorraum: ca. 14,28 m²

Abstellraum: ca. 6,56 m²

Bad mit Dusche und WC: ca. 2,68 m²

Hobbyraum: ca. 33,70 m²

Waschküche: ca. 9,25 m²

Technikraum: ca. 9,18 m²

Zimmeraufteilung Erdgeschoss lt. Bestandsplan:

Vorraum: ca. 19,44 m²

Wohnküche: ca. 34,20 m²

Schrankraum: ca. 16,34 m²

Zimmer 1: ca. 15,72 m²

Zimmer 2: ca. 11,41 m²

Bad mit Dusche: ca. 4,71 m²

WC: ca. 1,71 m²

Speis: ca. 1,53 m²

Zimmeraufteilung Obergeschoss lt. Bestandsplan:

Vorraum: ca. 17,20 m²

Zimmer 1: ca. 15,28 m²

Zimmer 2: ca. 17,40 m²

Zimmer 3: ca. 11,89 m²

Schrankraum Z1: ca. 2,60 m²

Schrankraum Z3: ca. 2,16 m²

Wohnküche: ca. 34,20 m²

Speis: ca. 1,08 m²

Bad mit Dusche: ca. 4,57 m²

WC: ca. 1,66 m²

Summe Nutzfläche: ca. 288,75 m²

Weitere Flächen:

Gartenfläche: ca. 1.200,00 m²

Terrasse: ca. 100,00 m²

Garage: ca. 33,82 m²

PKW-Stellplatz 1: ca. 12,50 m²

PKW-Stellplatz 2: ca. 12,50 m²

PKW-Stellplatz 3: ca. 12,50 m²

PKW-Stellplatz 4: ca. 12,50 m²

Die Highlights:

Große Terrasse ca. 100,00 m² davon ca. 30,00 m² überdacht samt Grillplatz

Brunnen

Sommerdusche

4 m x 8 m Pool beheizt mittels Luftwärmepumpe

Obst & Gemüsegarten ca. 1051,00 m²

weitere Gartenflächen ca. 200,00 m²

Hochwertige Materialien

Fenster sind mit außenliegenden Rollläden ausgestattet

Fußbodenheizung in den Bädern ansonsten Radiatoren

Die Raumtemperatur ist in jedem Zimmer separat regulierbar

Separate WC's

Walk-In Duschkabinen in Badezimmer

3 vollausgestattete Küchen

absolute Ruhelage

Warmwasseraufbereitung mittels Photovoltaikanlage

Heizung auch mittels Zentralheizung Holz möglich

Einfriedung mittels 2,50 m hohen Thujen

Monatlichen Kosten:

Grundsteuer Haus: ca. ? 25,00 / Quartal

Grundsteuer Grundstück: ca. ? 25,00 / Quartal

Abfallentsorgung: ca. ? 96,80 (inkl. 20% USt.) / Jahr

Kanalgebühren: ca. ? 152,00 (inkl. 20% USt.) / Quartal

Heizung Gas: ca. ? 200,00 (inkl. 20% USt.) / Monat

Verkehrsanbindung:

Buslinien 904, 1155, 5A, 7941, B25, B26

Bahnhof Bad Sauerbrunn samt P+R-Anlage

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

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

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <1.000m Krankenhaus <8.000m Kinder

< Schulen Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität

<9.000m Höhere Schule <8.000m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei

<1.000m Einkaufszentrum <5.000m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat

<1.000m Post <4.500m Polizei <4.000m Verkehr Bus

<500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <1.000m Flughafen

<9.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 2101m²

Wohnfläche: 270.32m²

Nutzfläche: 288.75m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Gas,Luftwärmepumpe,

Zimmer: 9

Bäder: 3

Preisinformationen

Nebenkosten: 280€

Kontaktinformationen

Vorname: Gentrif

Nachname: Paqarizi

Tel.: +43 664 21 74 465

E-Mail: paqarizi@kokron-immobilien.at