



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 52077

erstellt am : 03.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 358000€

Straße:

7051 Großhöflein

Burgenland Österreich

Wohnfläche: 106.36m<sup>2</sup>

Grundfläche: 350m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

## **Einfamilienhaus in idyllischer Weinregion**



Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem voll erschlossenem Baugrundstück mit großem Vor- und Hintergarten. Neben der Liegenschaft befindet sich ein schmales Grundstück der ganzen Länge nach, welches hier dazugehört und auch umzäunt werden könnte.

Die Grundstücksgröße beträgt 962 m<sup>2</sup>, davon die Baufläche von 146 m<sup>2</sup> und eine Gartenfläche von 816 m<sup>2</sup>.

DG-Ausbaupotential!

Vom Schlafzimmerfenster hat man einen Ausblick (Weitblick) zum Schneeberg!

In Großhäuflin kann man endlich zur Ruhe kommen und das Leben genießen: wandern im Leithagebirge, baden im Neusiedlersee oder Neufeldersee, Weintouren machen, radeln, oder die zahlreichen Kulturangebote vom Schloss Esterhazy, über Schloss Forchtenstein bis nach Mörbischer Seefestspiele erleben. Großhöflein ist ein ruhiger erlesener Weinort am Fuße des Leithagebirges.

Es erwartet Sie ein sehr schönes Grundstück am Hügel vom Großhöflein mit sehr schönem Weitblick.

Das Grundstück hat einen sehr schönen Zaun rundherum und einen bepflanzten Vorgarten.

Neben dem Grundstück gibt es einen länglichen Grünstreifen, der zum Grundstück dazugehört und mitveräussert wird.

Neben dem Haus ist die Zufahrtsstraße getert und hier kann auch später entweder begrünt werden oder die Fläche für mehrere Autos als Parkplatz genutzt werden.

Hinter dem Haus ist auch ein sehr schöner Garten, wo man ein Pool oder ein Nebengebäude aufstellen könnte.

Die Grundstücksfläche würde es auch erlauben (bei Abbruch) zwei neue Doppelhaushälften oder zwei Einfamilienhäuser neu aufzubauen.

Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes beläuft sich auf 137,6 m<sup>2</sup>.

Die Bezugsfläche auf 110,1 m<sup>2</sup>.

Das Brutto-Volumen auf 470,7 m<sup>3</sup>

Die Gebäude-Hüllfläche auf 438,4 m<sup>3</sup>.

Bauklasse 1.

Die Bausubstanz ist gut und statische Tragkraft höher als heutzutage die Norm ist. Somit wäre ein Dachgeschossausbau auch möglich.

Die Flächen stellen sich folgendermaßen auf:

Kellergeschoss mit ca.: 103,5 m<sup>2</sup> (laut PPlan):

Garage mit 39 m<sup>2</sup>,

Nebenraum 1: 10,2 m<sup>2</sup>

Nebenraum 2: 16,8 m<sup>2</sup>

Vorraum: 11,0 m<sup>2</sup>

Heizraum: 10,0 m<sup>2</sup>

Wirtschaftsraum: 16,5 m<sup>2</sup>

Insgesam: 103,5 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss (EG): 106,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon:

Diele (Eingang/Vorzimmer): 18,5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 16,8 m<sup>2</sup>

Kabinett: 9,1 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 22,4 m<sup>2</sup>

Bad: 4,5 m<sup>2</sup>

WC: 2,26 m<sup>2</sup>

Küche: 13,0 m<sup>2</sup>

Speiß: 3,8 m<sup>2</sup>

Insgesamt: 106,36 m<sup>2</sup>

Dachboden (DG):

rohzustand / ausbaufähig mit nochmals ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche!

Geheizt wird mittels einer Gaszentralheizung im Keller (voll funktionstüchtig).

Es gäbe auch die Möglichkeiten zwei Kamine einzubauen oder einen Kachelofen im zentralen Vorzimmer und Wohnzimmer.

Die Küche wurde entfernt. Diese befindet sich beim Eingang gleich rechts und hat eine eigene Speis und Fenster nach Aussen.

Alle fenster und Türen wurden erneuert und sind zweifachverglast.

An die Fenster sind mechanische Aussenrollos montiert.

Die Bauweise erfolgte mit Ziegel - Hochlochziegel, Innenputz, Wärmedämmung zwischen der Lattung, Eternitfassade.

Die Eternitfassade müsste erneuert und neu gedämmt werden. Das Dach ist dicht und könnte bestehen bleiben.

Durch Nachrüsten auf eine Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage hätte man die Energiekosten drastisch gesenkt.

Die Decke zum Keller ist eine Stahlbetondecke, dazwischen eine Schüttung und Estrich, Innenputz.

Die Decke zu Dachboden: Wärmedämmung, Estrich, Schüttung, Stahlbetondecke, Innenputz.

Versorgung: An öffentlichen Anschlüssen stehen Strom, Wasser, Gas und Kanal zur Verfügung.

Lage und Anbindung:

Die Liegenschaft befindet sich in der Nähe des Autobahnkreuzes Müllendorf / Eisenstadt (A3) - Südostautobahn. An Infrastruktur stehen mehrere Supermärkte, Weinbauern, Kindergarten, Volksschule, Pfarrkirche, Gasthaus, Heuriger, Parkanlagen, Kinderspielplatz, diverse Freizeitanlagen und auch ein sehr aktives Vereinsleben und Kulturangebote zur Verfügung. Gleich unmittelbar zu Fuß erreichbar ist ein Spar und ein Billa. Nach Wien sind es ca. 38 min mit dem Auto. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Neufeldersee und den Neusiedlersee. Eisenstadt ist auch in nur wenigen Autominuten sehr gut zu erreichen. Das Schloss Esterhazy ist ca. 1,5 km entfernt.

Konditionen:

Kaufpreis: ? 358.000,?

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom KP

Grundbucheintragung: 1,1% vom KP

Kaufvertragserrichtungskosten + Treuhand: 1,2 % vom KP + 20% MwSt.

Maklerhonorar: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Dienstleistung für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

Kontakt:

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an Herrn Paunovic Radisa: +43 / 664 - 404 15 47 oder per E-Mail an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at) 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;4.000m  
Krankenhaus &lt;4.000m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;1.500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;4.000m  
Höhere Schule &lt;5.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;3.000m  
Einkaufszentrum &lt;4.500m  
Sonstige  
Bank &lt;1.000m  
Geldautomat &lt;4.000m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;4.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 350m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 106.36m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 269m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.83m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 358000€

Nebenkosten: 100€

## Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at